

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
IV C 31-1/ 6166 - 22. Bericht
Tel: 9012 5893 oder (IV C) 5924

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung
- zur Kenntnisnahme -

über 22. Bericht über die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung
- Drucksache Nr. 13/3300 (II.B.43.) sowie Nr. 14/821 (II.B.64.a) und Nr. 14/821 (II.B.64.b) -
- Schlussbericht -

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

1. Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 1998 folgendes beschlossen:
„Der Senat wird ersucht, dem Abgeordnetenhaus bis zum 31. Dezember 2000 einen weiteren Bericht über die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung vorzulegen. Der Bericht soll auch Aussagen über abgeschlossene Maßnahmen, insbesondere über entlassene Sanierungsgebiete und den Stand der Reprivatisierung gemäß Städtebauförderungsgesetz enthalten.“
2. Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 7. Dezember 2000 folgendes beschlossen:
 - a. „Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus bis zum 31. Dezember 2001 einen weiteren Bericht über die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung vorzulegen. Der Bericht soll auch Aussagen über abgeschlossene Maßnahmen, insbesondere über entlassene Sanierungsgebiete und den Stand der Reprivatisierung gemäß Städtebauförderungsgesetz enthalten.“
 - b. "Der Senat wird aufgefordert, für die städtischen Sanierungsgebiete jährlich zu den Haushaltsberatungen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht - analog zur Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsgebiete - zu erstellen und dem Hauptausschuss vorzulegen."

Hierzu wird berichtet:

Zu 1.: (siehe Anlage)

Zu 2.: erfolgt ein gesonderter Bericht abgestimmt auf den bis 31. Dezember 2001 vorzulegenden nächsten Bericht über die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung.

Wir bitten, den Beschluss zu 1. damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 17.05.2001

Peter Strieder
Senator für Stadtentwicklung

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung



22. Bericht über Stadterneuerung 01.01.1998 - 31.12.1999

Mitteilungen des Präsidenten
des Abgeordnetenhauses von Berlin
Drucksache Nr. 13/3300

Soziale Stadterneuerung - eine stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch erfolgreiche Zwischenbilanz

Gegenstände des 22. Stadterneuerungsberichts

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berichtet dem Abgeordnetenhaus von Berlin regelmäßig über den Stand und den Fortschritt der Stadterneuerung in Berlin. Der 22. Stadterneuerungsbericht stellt die Entwicklungen im Berichtszeitraum 1998/1999 dar. Zudem enthält er Rückblicke auf die seit der Vereinigung der beiden Stadthälften erzielten Ergebnisse sowie Ausblicke auf Ergebnisse des Jahres 2000 und auf künftige Aufgabenschwerpunkte der Stadterneuerung.

Räumliche Schwerpunkte der Stadterneuerung sind

- die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete, deren städtebauliche Aufwertung mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs - u. a. Genehmigungspflicht für Grundstücksveräußerungen und Baumaßnahmen, Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen) gefördert wird;
- die in industrieller Bauweise ("Plattenbauten") errichteten Großsiedlungen im Ostteil, deren städtebauliche Aufwertung vor allem durch Förderung der Plattenbausanierung und der Wohnumfeldverbesserung forciert wird.
- Zudem sind im Berichtszeitraum 15 Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quartiersmanagementgebiete) festgelegt worden, in denen sowohl mit investiven als auch vor allem mit sozialplanerischen Maßnahmen möglichen Tendenzen sozialer Destabilisierung entgegengewirkt wird. Die Entwicklung in den Quartiersmanagementgebieten wird in dem vorliegenden Stadterneuerungsbericht nur insoweit angesprochen, wie die Gebiete zur Förderkulisse von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zählen.

Gegenstand des Berichts sind weiterhin die Ergebnisse der Förderprogramme Berlins zur Wohnungsmodernisierung einschließlich der Bund-Länderprogramme zur Städtebauförderung.

Aufwertung der Stadterneuerungsgebiete schreitet zügig voran

Konzentration der Stadterneuerungsanstrengungen Berlins durch deutliche Verkleinerung der Sanierungsgebiete

Die Stadterneuerungspolitik Berlins muss die gesamtstädtische Erneuerung und Entwicklung unterstützen, kann jedoch nicht flächendeckend bauliche und funktionale Missstände durch öffentliche Förderung beseitigen. Die Masse der baulichen Missstände wird nur durch private Investitionen zu beseitigen sein.

Vor dem Hintergrund zunehmend knapper öffentlicher Mittel wurden 1993 bis 1995 unter stadtentwicklungsstrategischer Prioritätensetzung bei der Festlegung der Gebiete des Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms 40 Untersuchungsgebiete ganz oder teilweise aufgehoben (846 ha, 6.643 Grundstücke, 108.343 Wohnungen).

Zudem wurden von den ursprünglich 38 Sanierungsgebieten des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms (Berlin-West) mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes Schöneberg-Bülowstraße im Juni 1999 inzwischen 30 Gebiete mit 319 ha, 1534 Grundstücken und 34.089 Wohnungen nach Erlangung der Sanierungsziele im Gebiet aus dem Sanierungsrecht entlassen. Mit der Aufhebung der noch verbliebenen 8 Gebiete in den Bezirken Wedding, Kreuzberg und Schöneberg ist bis Ende dieser Legislaturperiode zu rechnen, für das größte Gebiet Kreuzberg - Kottbusser Tor mit rund 105 ha noch für 2001.

Das Stadterneuerungsprogramm Berlins hat nach Aufhebung des Sanierungsgebietes Schöneberg-Bülowstraße (63 ha, 350 Grundstücke, 7.515 Wohnungen) im Berichtszeitraum einen Umfang von 30 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit einer Fläche von 971 ha, 6881 Grundstücken und 103.588 Wohnungen.

Schwerpunkt des Stadterneuerungsengagements Berlins sind die 1993 – 1995 förmlich festgelegten 22 Sanierungsgebiete (9. – 11. Rechtsverordnung) des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms mit einer Größe von 810,5 ha, 5.723 Grundstücken und 81.449 Wohnungen.

Nachdem in den ersten Jahren nach der Vereinigung die Beseitigung akuter Missstände und Mängel des Wohnungsbestandes im Vordergrund stand, stellen sich mit fortschreitendem Sanierungsprozess die Erneuerungsaufgaben je nach Bauungsform, stadträumlicher Lage und Funktion der einzelnen Gebiete zunehmend differenziert dar:

Erhalt und Ausbau historischer Stadtquartiere

Das Bund-/Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz hat mit seinen Fördermitteln - bis Ende 1999 über 377 Mio. DM - wesentlich dazu beigetragen, dass z. B. in der Spandauer Vorstadt in Mitte, in der Köpenicker Altstadt und im Bereich der Bölschestraße in Friedrichshagen die noch vorhandenen vorgründerzeitlichen Stadtstrukturen erhalten und baulich aufgewertet werden konnten.

Die entstandene Mischung aus historisch gewachsener Stadtstruktur an die heutigen Wohnverhältnisse angepasster baulicher Substanz und modernen Nutzung im Freizeit- und Gewerbebereich macht die hohe Qualität und Attraktivität dieser Quartiere aus.

Die sieben Förderbereiche des städtebaulichen Denkmalschutzes Südliche Brunnenstraße, Spandauer Vorstadt, "Victoriastadt", Oberschöneweide, Altstadt Köpenick, Kietz-Vorstadt, Friedrichshagen reihen sich gleich einer Perlenkette entlang der Spree vom historischen Zentrum Berlins bis zum Müggelsee.

Aufwertung der vernachlässigten Gründerzeitquartiere im Umfeld der Hauptstadteinrichtungen

Das vorrangige Ziel der Wohnungserneuerung prägt den bisherigen Erfolg der Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg, Friedrichshagen, Tiergarten und Wedding.

Das hohe Niveau der Erneuerung von z. B. 49 % der Wohnungen am Kollwitzplatz oder 46 % der Wohngebäude im Samarterviertel ist dem hohen Anteil an freifinanzierter Modernisierung sowie der öffentlichen Förderung zu verdanken.

Die Erneuerung von Grün- und Freiflächen konnte im Berichtszeitraum deutliche Fortschritte machen. Defizite verbleiben insbesondere in der Erneuerung der sozialen Infrastruktur.

Ausbau und Stabilisierung der Bezirks- und Ortsteilzentren

Berlin ist aufgrund seiner historischen Entwicklung polyzentrisch strukturiert. Diese Besonderheit der Stadtstruktur ist als Potenzial anzusehen. Erneuerungsmaßnahmen in Pankow - Wollankstraße, Weißensee - Komponistenviertel, Lichtenberg - Weitlingstraße stärken die dezentrale Stadtentwicklung und die Funktionsfähigkeit bezirklicher Zentren. Der Erneuerungsprozess des Wohnungsbestandes verläuft differenziert, aber insgesamt zügig. Der Ausbau der Funktionsfähigkeit der Ortszentren bedarf weiter erheblicher Anstrengungen.

Umstrukturierung bzw. Revitalisierung von Gewerbebrachen und großräumige Änderung von Nutzungen

Die Umnutzung z. B. des ehemaligen BMHW - Geländes in Niederschöneweide konnte aufgrund fehlenden Investoreninteresses bisher nicht erreicht werden. Der Bau des Stadtautobahntunnels in Neukölln - Wederstraße ist abgeschlossen. Der als Ausgleichsmaßnahme errichtete Carl-Weder-Park gibt dem Gebiet eine neue Wohnqualität.

Integrierte Strategien und Verfahren zur städtebaulichen Weiterentwicklung und sozialen Stabilisierung von Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf

Mit dem Ziel der sozialorientierten Stadtentwicklung hat der Senat im März 1999 die Einrichtung von integrierten Stadtteilverfahren- Quartiersmanagement- in 15 Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf beschlossen.

Zur Verminderung einer weiteren sozialstrukturellen Entmischung der Wohnbevölkerung und Stabilisierung der Gebietsentwicklung wurden die Sanierungsgebiete Tiergarten - Beuselstraße, - Stephankiez, Wedding - Soldiner Straße, Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg sowie Oberschönweide in Köpenick in dieses Verfahren einbezogen und in das Bundesländerprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen.

Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes verlaufen planmäßig und sozialverträglich

Private Investitionen sowie die steuerliche Förderung (Fördergebietsgesetz, Sanierungsgebiet- und Denkmalschutzabschreibungen, Investitionszulagengesetz) und die öffentliche Förderung Berlins haben den Erneuerungsprozess im Altbauwohnungsbau wesentlich vorangebracht.

Angesichts von ca. 25.370 Wohnungen allein mit umfassendem Erneuerungsbedarf in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten hat die Stadterneuerung auch weiterhin einen großen Stellenwert.

Zum Schutz der sozialen Struktur und organisierten Nachbarschaften haben nahezu alle östlichen Bezirke im Berichtszeitraum längerfristig mietbegrenzende Auflagen für Modernisierungsvorhaben in Sanierungsgebieten beschlossen. Dieses Vorgehen ist im Grundsatz und in der Ausgestaltung rechtlich sowie in der späteren verwaltungsrechtlichen Durchsetzbarkeit zu überprüfen.

Die Sanierungsgebiete verfügen zudem über ein stadtentwicklungspolitisch wichtiges innerstädtisches Wohnungsnebaupotential von ca. 12.400 Wohnungen. Bis Ende 1999 wurden davon ca. 6029 Wohnungen bewilligt bzw. fertiggestellt wurden, davon 40 % freifinanziert.

Die öffentliche Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hat in den letzten zehn Jahren wesentlich dazu beigetragen, den Wohnungsbestand nachhaltig zu sichern und zeitgemäß auszustatten. Mit ca. 7,486 Mrd. DM Förderung wurde ein Investitionsvolumen von rd. 14 Mrd. DM ausgelöst mit einem Beschäftigungseffekt von rd. 116.000 Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft.

Schwerpunkt der Erneuerung waren die Bauten der Gründerzeit in den Innenstadtquartieren, Siedlungen der 20er/30er Jahre und die in industrieller Bauweise errichteten Großsiedlungen, die zu funktionsfähigen Stadtteilen mit konkurrenzfähigem Wohnungsbestand und Wohnumfeld weiter entwickelt werden. Von den 273.000 Wohnungen der Großsiedlungen sind insgesamt ca. 57.000 mit Landesmitteln, weitere 110.000 Wohnungen freifinanziert oder unter Inanspruchnahme von KfW-Mitteln erneuert worden.

In den Programmjahren 1998 und 1999 wurden insgesamt 1 Mrd. DM Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden bewilligt. Die Mittel dienen zur Unterstützung von ModInst-Investitionen von insgesamt ca. 2,5 Mrd. DM.

Infolge gestiegener Mieterträge, niedriger Zinsen und gesunkener Baukosten konnte die Förderquote (d. h. der Anteil der Fördermittel an den Investitionskosten) auf durchschnittlich 39 % reduziert werden. Mit insgesamt rd. 842 Mio. DM wurden wie in den Vorjahren 84 % der Fördermittel für ModInst-Vorhaben in den östlichen Bezirken Berlins bereitgestellt.

Den größten finanziellen Anteil an der Förderung hatten mit insgesamt bewilligten 606,7 Mio. DM die Programme zur umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten, die vor 1919 errichtet worden sind (soziale Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und wohnungspolitische Selbsthilfe), gefolgt von den Fördermitteln für stadtweite Einzelmaßnahmen (191 Mio. DM) und für die Sanierung von Plattenbauten im Ostteil der Stadt (183,6 Mio. DM).

Erheblicher Nachholbedarf bei Infrastrukturinvestitionen

Wesentliches städtebauliches Sanierungsziel ist die Erneuerung und der Neubau der in den Sanierungsgebieten erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, der Freiflächen und der verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Die Stabilisierung der Gebiete wird neben der Erneuerung des Wohnungsbestandes wesentlich davon bestimmt werden, dass das Umfeld "stimmt" (u. a. Schulen, Kitas, Freiflächen, Straßenraum usw.).

Ausschlaggebend für den Fortzug der Bewohner sind in der überwiegenden Zahl der Fälle wohnungsbezogene und/oder haushaltsinterne Gründe. Das Wohnen in den bisher unzureichend erneuerten Gebieten und das Fehlen einer qualifizierten sozialen Infrastruktur wird - insbesondere von den Haushalten mit Kindern - zunehmend kritisch beurteilt. Das betrifft ebenso:

- Defizite des Wohnumfeldes,
- fehlende bzw. ungepflegte Frei- und Grünflächen,
- unzureichende Spielmöglichkeiten für Kinder,
- die problematische Verkehrssituation (unzureichendes Parkplatzangebot, Unfallgefahr für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, Lärm-/Luftbelastungen).

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den Sanierungsgebieten insbesondere durch sinkende Geburtenraten sowie zunehmend selektive Wanderungsbewegungen machte im Berichtszeitraum eine kritische Prüfung der noch benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen – insbesondere Schulen, Kitas – erforderlich.

Im Ergebnis konnten mehr als 822 Mio. DM an veranschlagten finanziellen Aufwendungen Berlins eingespart werden. U. a. waren und sind viele Schulstandorte mittel- bis langfristig aufzugeben, wodurch sich ein um ca. 392 Mio. DM geringerer Investitionsbedarf für Berlin ergibt.

Insgesamt steht der erreichte Stand bei der Errichtung/Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und Maßnahmen der technischen Infrastruktur zeitlich im Widerspruch zu den Sanierungszielen.

Um das Gesamt- Berliner- Stadterneuerungsprogramm bis 2010 im wesentlichen abschließen zu können, sind verstärkt öffentliche Mittel zur Erneuerung der notwendigen öffentlichen Infrastruktur und zur Aufwertung des Wohnumfeldes bereitzustellen.

Bisher sind rd. 338 Mio. DM finanziert bzw. in der Investitionsplanung aufgenommen; für weitere geschätzte Investitionskosten in Höhe von 1,47 Mrd. DM ist die Finanzierung noch zu klären.

Zur Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes wurde 1999 die ModInstRL 99 – stadtweit – um die Förderung von Vorhaben zur Wiederherstellung oder Neugestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen in Verbindung mit Maßnahmen zur Qualifizierung und Beschäftigung erweitert. Für 50 Projekte wurden die ersten ca. 19 Mio. DM bewilligt.

Neuaufrichtung des Finanzengagements Berlins ist notwendig

Wohnungsknappheit und der desolate bauliche Zustand der Wohngebäude in den östlichen Bezirken veranlasste Berlin in den Jahren 1991-1999 fast 7,5 Mrd. DM aus dem Haushalt Berlins zur Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes

des bereitzustellen, dieses verbunden mit erheblichen Beschäftigungseffekten bei mittleren und kleinen Handwerksunternehmen. Hinzu kamen durch indirekte Förderung begünstigt erhebliche Privatinvestitionen in den Wohnungsbestand.

Diese Aufwertungsstrategie in den Wohnungsbestand zeigt sichtbare Erfolge. Rund 41 % der Wohnungen in den Sanierungsgebieten wurden bis Ende 1999 instandgesetzt und mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard versehen.

Für die einzelnen Gebiete stellt sich das allerdings differenziert dar, in der Spandauer Vorstadt sind 60 % der Wohnungen saniert, im Gebiet Warschauer Straße jedoch nur 26 %. Stadträumliche Lage und Wohnumfeldqualität der Quartiere haben offensichtlich erhebliche Auswirkungen auf privatwirtschaftliches Engagement in den Wohnungsbestand. In benachteiligten Gebieten fehlt die Investitionsbereitschaft. Der strukturelle Wohnungsleerstand von rd. 100.000 Wohnungen in Berlin verstärkt diesen Trend, insbesondere in Gebieten mit hohem Leerstand von teilweise über 20 %.

Eine gezielte Aufwertung und Stabilisierung der Gebiete erfordert angesichts einer veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der zunehmend angespannten Haushaltssituation Berlins eine Weiterentwicklung und Neuorientierung der bisherigen Förderstrategien der Stadterneuerung mit der Zielrichtung:

- Umlenken bzw. Erschließen öffentlicher Fördermittel zur Stärkung der Wohnungsnachfrage und des lokalen Gewerbes durch Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur und Aufwertung des Wohnumfeldes, so z. B. der Schulen, Kitas, öffentlicher Frei- und Grünflächen, Plätze und durch Verbesserung der Umweltsituation. Im Ergebnis: verstärkt öffentliches Geld in öffentliches Eigentum.
- Zurückfahren der Förderprogramme zur Wohnungssanierung zugunsten der Förderung der "städtischen und lokalen Infrastruktur". Der noch beachtliche Erneuerungsbedarf bei rd. 47.600 Wohnungen in den Sanierungsgebieten - davon rd. 25.370 mit hohem Erneuerungsbedarf - erfordert dennoch ein angemessenes finanzielles Engagement Berlins, um wachsenden, sich konzentrierenden Wohnungsleerstand zu verhindern oder in Gebieten mit fehlendem Privatinvestitionen die Entwicklung des Wohnungsbestandes zu unterstützen. Im Ergebnis sind die Fördermittel prioritär in benachteiligte Quartiere zu lenken. Der hohe Erneuerungsbedarf im Wohnungsbestand setzt eine Steigerung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes voraus, ganz wesentlich auch mit dem Ziel, durch hohe Bauinvestitionen weiterhin deutliche Beschäftigungseffekte auszulösen.
- Private Investitionen in privates Wohnungseigentum werden allerdings nicht allein durch eine Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes oder Anreizförderung bei der Wohnungsmodernisierung erreicht. Transparenz und Zügigkeit öffentlicher Genehmigungsverfahren, wirtschaftlich akzeptable Sanierungsplanungen und -ziele werden zusätzlich ausschlaggebend sein für private Investitionsentscheidungen. Dieses betrifft wesentlich die Frage der Mietobergrenzen sowie der Genehmigung der Nutzungsänderung ggf. auch des Abrisses von vorhandenen Wohnraum.

Grundlagen der Stadterneuerung

1	Gesetzliche Regelungen	
1.1	Bundesregelungen.....	9
1.1.1	Änderung des Baugesetzbuches (BauGB).....	9
1.2	Landesregelungen	9
1.2.1	Zweites Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung	9
1.2.2	Drittes Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung	9
1.2.3	Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) ...	9
1.2.4	Dritte und Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten.....	9
1.3	Richtlinien und Ausführungsvorschriften	9
1.3.1	Besonderes Städtebaurecht.....	9
1.3.1.1	Ausführungsvorschriften des Landes Berlin zu Sozialplanung, Sozialplan und Sozialplanverfahren (Wohnungsmieter)-AV- BauGBSoz- bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 bis 164 b Baugesetzbuch.....	9
1.3.1.2	Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV- StBauF 97)	9
1.3.1.3	Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge).....	9
1.3.2	Richtlinien über die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen (StMRL 84).....	9
1.3.3	Bescheinigungsrichtlinien § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG)	9
1.3.4	Förderung der Modernisierung und Instandsetzung.....	10
1.3.4.1	ModInstRL 95 - Soziale Stadterneuerung.....	10
1.3.4.2	Förderungsrichtlinie "Städtebaulicher Denkmalschutz"	10
1.3.4.3	ModInstRL 99 – stadtweit	11
	(1) Tabelle ModInst Förderung stadtweit.....	11
	(2) Tabelle Förderung erneuerbarer Energiequellen	12
1.3.4.4	MieterModRL 99	12
	(3) Tabelle Förderung Mieter Mod.....	13
1.3.4.5	InstModRL 99 - industrielle Bauweisen	13
1.3.4.6	Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien ..	14
1.3.4.7	Landesmodernisierungsprogramm – Abrechnung (Rundschreiben).....	14
1.3.4.8	Vorbehaltsmittel - BestimmungsRL.....	14
2	Grundsatzentscheidungen	
2.1	Mietobergrenzen.....	14
	(4) Tabelle Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten der östlichen Bezirke	16
2.2	Besondere sanierungsrechtliche Fragestellungen zu den §§ 144,145 BauGB	16
2.2.1	Problematik des Übernahmeverlangens nach § 145 Abs.5 BauGB	16
2.2.2	Urteil des Bundesgerichtshofes zur Höhe der Entschädigung bei Übernahmeverlangen	16

Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung

3	Vorbereitung und Durchführung nach dem Besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB)	
	(5) Tabelle Grunddaten der 30 Sanierungsgebiete der 1. - 11. Rechtsverordnung.....	17
3.1	Stand der Durchführung in Gebieten der 1., 4., 6. und 7. Rechtsverordnung	17
	(6) Tabelle Grunddaten Sanierungsgebiete der 1., 4., 6. und 7. Rechtsverordnung.....	17
3.2	Gesamtüberblick zur Vorbereitung und Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11. Rechtsverordnung	17
	(7) Tabelle Grunddaten Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung.....	18
3.2.1	Sicherung der Sanierungsziele	18
	(8) Tabelle Stand der Bebauungsplan- Verfahren zur Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen	18
3.2.2	Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum	19
3.2.2.1	Stand der Durchführung	19
	(9) Tabelle Durchführungsstand ModInst und Fortschreibung Bedarf 31.12.99.....	19
3.2.2.2	Fortschreibung des Erneuerungsbedarfes.....	19
	(10) Tabelle Erneuerungsbedarfs-Matrix Stand 12/99	19
3.2.3	Wohnungsneubau	20
	(11) Tabelle Durchführungsstand und Neubaupotentiale 31.12.99	20
3.2.4	Gemeinbedarfs - und Folgeeinrichtungen.....	20
	(12) Tabelle gestrichene / neue / noch zu finanzierende Investitionen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - in TDM.....	21
	(13) Tabelle noch zu finanzierender Bedarfe aller Kostengruppen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - in TDM –	21
	(14) Tabelle Finanzbedarf Kostengruppe 3314 (Schule, Berufswesen) in TDM	22
3.3	Stand der Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11. Rechtsverordnung	24
3.4	Soziale Belange, Betroffenenbeteiligung ²⁴	
3.4.1	Soziale Entwicklung der Sanierungsgebiete.....	24
3.4.2	Wegzugsmotive von Haushalten in Sanierungs- gebieten in Berlin-Prenzlauer Berg 1994 – 1999 ..	25
3.4.3	Belegung erneuerter Wohnungen in Fördervorhaben der sozialen Stadterneuerung ..	26
3.4.4	Schlussfolgerungen	27
3.4.5	Sozialplanverfahren(Mieterberatung).....	27
3.4.6	Hilfsmaßnahmen	28
3.4.7	Mitwirkung und Information der Betroffenen	28
	(15) Tabelle Veröffentlichungen Sen Bau Wohn.....	28
4	Abschluss der Stadterneuerung	
4.1	Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten nach § 162 BauGB	28
4.1.1	Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten	28
4.1.2	Planung der weiteren Verordnungen zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten	28

(16) *Tabelle Aufhebung und Bestand* 29

4.2 Fortfall von Rechtswirkungen für Einzelgrundstücke gemäß § 163 BauGB 30

4.3 Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB 30

(17) *Tabelle Ausgleichsbeträge in ehemaligen Sanierungsgebieten* 30

(18) *Tabelle Auswertung der Datenerfassung* 31

4.4 Beendigung unternehmerischer Sanierungsverträge 32

4.4.1 **Beendigung nach Abrechnung** 32

4.4.2 **Veräußerung (Privatisierung) von Vertragsgrundstücken** 32

(19) *Tabelle Veräußerung von Vertragsgrundstücken* 32

5 Sanierungsträger, Sanierungsbeauftragte

5.1 Bestätigung von Sanierungsträgern ... 33

5.2 Verträge mit unternehmerischen Sanierungsträgern 33

(20) *Tabelle Bestand, Änderung bzw. Beendigung von Verträgen* 33

5.3 Verträge mit treuhänderischen Sanierungsträgern mit besonderer Aufgabenstellung 34

5.3.1 **LBB-GEG** 34

(21) *Tabelle Verträge mit treuhänderischen Sanierungsträgern* 35

5.4 Verträge mit Sanierungsbeauftragten . 35

(22) *Tabelle Bestand Verträge mit Sanierungsbeauftragten* 35

Finanzierung und Förderung der Stadterneuerung

6 Übersicht zur Finanzierung

6.1 Bundesfinanzhilfen 36

6.1.1 **Finanzierungs- und Förderungsstruktur in der Stadterneuerung** 36

6.2 Finanzhilfen der Europäischen Union .36

6.2.1 **Gewerbehöfe** 36

7 Finanzierung städtebaulicher Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

7.1 Gesetzesgrundlagen und Rahmenbedingungen 36

7.2 Bundesprogramme zur Städtebauförderung und zweckgebundene Einnahmen 36

(23) *Tabelle Städtebauförderungsprogramme des Bundes von 1971 bis 1999 - in Mio. DM -* 37

(24) *Tabelle Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes von 1972 bis 1999 - in Mio. DM -* .. 37

(ohne Modellvorhaben und Teilprogramme "Neubaugebiete" und "Soziale Stadt") 37

7.3 Bundesprogramme im Berichtszeitraum 38

(25) *Anteile Berlins an den Bundesfinanzhilfen 1998:* 38

(26) *Anteile Berlins an den Bundesfinanzhilfen 1999:* 38

7.3.1 **Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen** 38

7.3.2 **Abwicklung der Bundesfinanzhilfen** 39

(27) *Tabelle Finanzhilfen - Bundesprogramme 1994 bis 1999 - in Mio. DM* 39

7.4 Landesprogramme zu den Bundesprogrammen 39

7.4.1 **Städtebauförderungsprogramme** 39

(28) *Tabelle Landesprogramme 1994 bis 1999 ") zu den Finanzhilfen - in Mio. DM* 40

7.4.2 **Ergänzende Landesfinanzierung** 41

(29) *Jahresdurchführungsprogramm zum Städtebauförderungsprogramm -West - Ausgaben 1998 und 1999* 41

(30) *Jahresdurchführungsprogramm zum Städtebauförderungsprogramm - Ost - Ausgaben 1998 und 1999* 41

7.5 Abwicklung der Landesprogramme zu den Bundesprogrammen 41

7.5.1 **Landesprogramme "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen"** 41

7.5.1.1 **Ausgaben - Kapitel 1290 / 1295 und 4201, Titel 893 31** 41

(31) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 1290, Titel 893 31 - in DM* 42

(32) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 4201, Titel 893 31 - in DM* 43

(33) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 1290 und 4201, Titel 893 31 - in DM*.... 44

(34) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 1295, Titel 893 31 - in DM* 45

(35) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 4201, Titel 893 31 - in DM* 46

(36) *Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 1295 und 4201, Titel 893 31 - in DM*.... 47

7.5.1.2 **Einnahmen - Kapitel 1290 / 1295, Titel 119 27** 48

(37) *Tabelle Einnahmen im Haushaltsjahr 1998 bei Kapitel 1290, Titel 119 27* 48

	(38) <i>Tabelle Einnahmen im Haushaltsjahr 1999 bei Kapitel 1295, Titel 119 27</i>	48		(54) <i>Förderung regenerativer Energie 1998 / 1999..</i>	59
7.5.2	Landesprogramme "Städtebaulicher Denkmalschutz" Ausgaben - Kapitel 1290 / 1295, Titel 893 48	48	8.2.9	Finanzielle Abwicklung der Förderprogramme ...	60
	(39) <i>Tabelle Ausgaben 1998 und 1999 Kapitel 1290 / 1295, Titel 893 48</i>	48		(55) <i>Tabelle Zusammenstellung der ModInst-Förderung von Wohngebäuden</i>	60
7.6	Städtebauliche Einzelmaßnahmen Titel 893 39	49	8.3	Abrechnung und Bestimmung von Vorbehaltsmitteln der ModInst-Förderung	60
	(40) <i>Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 1290 und 4201, Titel 893 39 Städtebauliche Einzelmaßnahmen - in DM</i>	49	8.3.1	Mag 90 / Leerstands-beseitigungsprogramme	60
	(41) <i>Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 1295 und 4201, Titel 893 39 Städtebauliche Einzelmaßnahmen - in DM</i>	49	8.3.2	Landesmodernisierungsprogramm (LAMOD)	60
7.7	Abrechnung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	49	8.3.3	Sanierungsbaukostenabrechnung	61
7.7.1	Stand der Abrechnung und Schlussrechnung der aufgehobenen Gebiete im Westteil	49	9	Förderung Gewerbe	
7.7.2	Stand der Abrechnung der ersten Aufhebungsverordnung vom 27.11.1988	50	9.1	Gewerbeförderung	61
7.7.2.1	Abgerechnete Gebiete	50	9.1.1	Gewerbeförderung Zahlungen 1998/99	61
7.7.2.2	Noch nicht abgerechnete Gebiete	50		(56) <i>Tabelle 1998</i>	61
	(42) <i>Tabelle Stand der Abrechnung der 1. Aufhebungsverordnung</i>	51	9.1.2	EFRE-Erstattungen 1998/99	61
7.7.3	Stand der Abrechnung der zweiten Aufhebungsverordnung vom 29.09.1995	51		(58) <i>Tabelle 1998</i>	61
7.7.4	Stand der Abrechnung der dritten Aufhebungsverordnung vom 30.05.1998	51	9.1.3	Rückzahlungen 1998/99	61
7.7.5	Stand der Abrechnung der vierten Aufhebungsverordnung vom 30.06.1999	52		(60) <i>Tabelle 1998</i>	61
	(43) <i>Tabelle Stand der Abrechnung der 2. bis 4. Aufhebungsverordnung</i>	52	9.2	Förderung von Betriebsverlagerungen	61
8	Förderung der Modernisierung und Instandsetzung		9.2.1	Betriebsverlagerungen Zahlungen 1998/99	61
8.1	Förderbilanz 1998/99	53		(62) <i>Tabelle 1998</i>	61
8.1.1	Bewilligungsvolumen	53		(63) <i>Tabelle 1999</i>	61
	(44) <i>Tabelle Bilanz der ModInstFörderung 1998/1999</i>	53			
8.1.2	Geförderte Wohnungen	53			
8.1.3	Beschäftigungseffekte	53			
8.1.4	Bundesfinanzhilfen nach Artikel 104 a GG	53			
8.1.5	„Stadterneuerungs-Budget“ im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung	53			
	(45) <i>Tabelle Kassenauswirkungen der Mod Inst -Titel im Programmjahr 2000 - in TDM</i>	54			
8.2	Struktur und Einzelergebnisse der Förderprogramme	54			
8.2.1	Soziale Stadterneuerung	54			
	(46) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Soziale Stadterneuerung“</i>	54			
8.2.2	Städtebaulicher Denkmalschutz	55			
	(47) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“</i>	55			
8.2.3	Wohnungspolitische Projekte	55			
	(48) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Wohnungspolitische Maßnahmen“</i>	56			
8.2.4	Stadtweite Maßnahmen	56			
	(49) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Stadtweite Einzelmaßnahmen“</i>	56			
8.2.5	Plattenbausanierung	57			
	(50) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Industrielle Bauweise“</i>	57			
	(51) <i>Tabelle Stand der Plattensanierung in Berlin</i> ... 57				
8.2.6	Modernisierung durch Mieter	57			
	(52) <i>Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Mietermodernisierung“ auf die Bezirke</i>	58			
8.2.7	Förderung von Qualifizierung und Beschäftigung im Programmteil Stadtweite Maßnahmen	58			
	(53) <i>Tabelle Projektliste QUAB Infrastruktur</i>	58			
8.2.8	Regenerative Energien	59			

10 Anlagen (nachrichtliche Darstellungen)

10.1 Stand der Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11.

Rechtsverordnung 62

10.1.1 Mitte 62

10.1.1.1 Spandauer Vorstadt 62
 (64) Tabelle Mietobergrenzen Spandauer Vorstadt 63
 (65) Tabelle Bebauungsplanverfahren Spandauer Vorstadt 63
 (66) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Spandauer Vorstadt 64

10.1.1.2 Rosenthaler Vorstadt 65
 (67) Mietobergrenzen Rosenthaler Vorstadt 66
 (68) Bebauungsplanverfahren Rosenthaler Vorstadt 66
 (69) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Rosenthaler Vorstadt 66

10.1.2 Tiergarten 67

10.1.2.1 Beusselstraße 67
 (70) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Beusselstraße 68

10.1.2.2 Stephankiez 68
 (71) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Stephankiez 69

10.1.3 Wedding 70

10.1.3.1 Soldiner Straße 70
 (72) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Soldiner Straße 70

10.1.4 Prenzlauer Berg 70

10.1.4.1 Helmholtzplatz 71
 (73) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Helmholtzplatz 72

10.1.4.2 Kollwitzplatz 73
 (74) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kollwitzplatz 74

10.1.4.3 Teutoburger Platz 74
 (75) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Teutoburger Platz 75

10.1.4.4 Winsstraße 76
 (76) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Winsstraße 77

10.1.4.5 Bötzowstraße 78
 (77) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Bötzowstraße 79

10.1.5 Friedrichshain 79

10.1.5.1 Samariterviertel 79
 (78) Tabelle Bebauungsplanverfahren Samariterviertel 80
 (79) Bezirksamtsbeschlüsse Samariterviertel 80
 (80) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Samariterviertel 80

10.1.5.2 Warschauer Straße 81
 (81) Tabelle Bebauungsplanverfahren Warschauer Straße 83
 (82) Tabelle Bezirksamtsbeschlüsse Warschauer Straße 83
 (83) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Warschauer Straße 83

10.1.5.3 Traveplatz-Ostkreuz 84
 (84) Tabelle Bebauungsplanverfahren Traveplatz-Ostkreuz 85
 (85) Tabelle Bezirksamtsbeschlüsse Traveplatz-Ostkreuz 85
 (86) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Traveplatz-Ostkreuz 86

10.1.6 Neukölln 86

10.1.6.1 Kottbusser Damm Ost 86
 (87) Tabelle Bebauungsplanverfahren Kottbusser Damm Ost 87
 (88) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kottbusser Damm Ost 87

10.1.6.2 Wederstraße 87
 (89) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Wederstraße 89

10.1.7 Treptow 89

10.1.7.1 Niederschöneweide 89

(90) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Niederschöneweide 90

10.1.8 Köpenick 91

10.1.8.1 Altstadt/Kietz Vorstadt 91
 (91) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Altstadt/Kietz Vorstadt 92

10.1.8.2 Oberschöneweide 92
 (92) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Oberschöneweide 94

10.1.9 Lichtenberg 94

10.1.9.1 Kaskelstraße 94
 (93) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kaskelstraße 95

10.1.9.2 Weitlingstraße 96
 (94) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Weitlingstraße 98

10.1.10 Weißensee 98

10.1.10.1 Komponistenviertel 98
 (95) Bebauungsplanverfahren Komponistenviertel 99
 (96) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Komponistenviertel 100

10.1.11 Pankow 101

10.1.11.1 Wollankstraße 101
 (97) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Wollankstraße 102

10.2 1998/1999 geltende Richtlinien zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung 103
 (98) Tabelle Richtlinien zur Förderung von durch Eigentümer, Mieter oder Selbsthilfegruppen durchgeführte Baumaßnahmen 103
 (99) Tabelle Richtlinien für die Abrechnung/Bestimmung von gewährten Fördermitteln 104

10.3 Rundschreiben 104

10.3.1 Neue Rundschreiben an die Bezirke 104
 (100) Tabelle Neue Rundschreiben 1998 104
 (101) Tabelle Neue Rundschreiben 1999 104

10.3.2 Aufgehobene Rundschreiben 104
 (102) Tabelle Aufgehobene Rundschreiben 104

Grundlagen der Stadterneuerung

1 Gesetzliche Regelungen

1.1 Bundesregelungen

1.1.1 Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)

Seit dem 1. Januar 1998 ist das in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit der Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) bekannt gemachte Baugesetzbuch in Kraft.

1.2 Landesregelungen

1.2.1 Zweites Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung

Bezüglich der Änderungen an Gesetzen und Verordnungen des Landes Berlin durch das Zweite Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung (2. Verwaltungsreformgesetz - 2. VerwRefG) vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177) mit der Berichtigung vom 13. Juli 1998 (GVBl. S. 210) wird auf Nummer 1.2.2 des 21. Stadterneuerungsberichts verwiesen.

1.2.2 Drittes Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung

Durch das Dritte Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreform-Grundsätze-Gesetz - VGG) vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 171) wurden u.a. folgende Gesetze geändert:

1. das Bezirksverwaltungsgesetz in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Art. IV des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210),
2. die Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 20. November 1995 (GVBl. S. 805, 1996 S. 118), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 19. Juni 1997 (GVBl. S. 320),
3. das Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung vom 22. Februar 1977 (GVBl. S. 557), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 1994 (GVBl. S. 102).

1.2.3 Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554), ist in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) neu bekannt gemacht worden.

1.2.4 Dritte und Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Auf der Grundlage von § 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB ist die Dritte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 12. Mai 1998 (GVBl. S. 107) und die Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 17. Juni 1999 (GVBl. S. 345) erlassen worden.

1.3 Richtlinien und Ausführungsvorschriften

1.3.1 Besonderes Städtebaurecht

1.3.1.1 Ausführungsvorschriften des Landes Berlin zu Sozialplanung, Sozialplan und Sozialplanverfahren (Wohnungsmieter)-AV- BauGBSoz- bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 bis 164 b Baugesetzbuch

Das Verfahren der Sozialplanung und der Einleitung, Aufstellung, Feststellung und Durchführung des Sozialplanes für die Wohnbevölkerung wird auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts – städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB – künftig in Ausführungsvorschriften des Landes Berlin geregelt. Im Berichtszeitraum wurde ein Entwurf zu diesen Ausführungsvorschriften erarbeitet.

Bis zum Inkrafttreten dieser Ausführungsvorschriften wenden die Bezirke auf der Grundlage des Rundschreibens SenStadt die Sozialplanrichtlinien vom 7. Februar 1985 (SozPIRL Wohnungsmieter) weiter an.

1.3.1.2 Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV StBauF 97)

Die Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV Städtebauförderung 1997 – AV StBauF 97) vom 16. Mai 1997 (ABl. S. 2305) mussten aufgrund der Änderungen des Baugesetzbuches durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (vgl. Nr. 1.1.1) angepasst werden. Diese Anpassung erfolgte durch Verwaltungsvorschrift zur Änderung der AV StBauF 97 vom 26. Mai 1998 (ABl. S. 3441). Die Veröffentlichung der Neufassung der AV StBauF 97 erfolgte durch Rundschreiben vom 26. Mai 1998 (ABl. S. 3445).

1.3.1.3 Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge)

Durch Verwaltungsvorschrift zur Änderung der AV Ausgleichsbeträge vom 6. Dezember 1999 (ABl. S. 5083) wurde die AV Ausgleichsbeträge vom 26. Mai 1994 (ABl. S. 1964) bis zum 31. Dezember 2000 verlängert.

1.3.2 Richtlinien über die Förderung von städtebaulichen Maßnahmen (StMRL 84)

Die Richtlinien über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen (StMRL 84) vom 15. Februar 1984 (ABl. S. 279), geändert durch Rundschreiben vom 19. Dezember 1988 (ABl. 1989 S. 3), sind zwischenzeitlich ausgelaufen. Die Bezirke werden gebeten, die Richtlinien weiter anzuwenden.

1.3.3 Bescheinigungsrichtlinien § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG)

Bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen kann der Steuerpflichtige

- Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich erhöht absetzen und
- Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG auf 2-5 Jahre gleichmäßig verteilen.

Entsprechendes gilt nach § 10 f für die Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalen und Gebäuden.

Die erhöhten Absetzungsmöglichkeiten kann der Steuerpflichtige jedoch nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachweist, dass er die Voraussetzungen gem. den §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG erfüllt.

Die BescheinigungsRL zu § 7h EStG konkretisieren die bereits im Bundessteuerblatt Teil I am 14. März 1997 veröffentlichten Einkommenssteuer-Richtlinien R83 a zum § 7 h EStG. Dies betrifft insbesondere das Bescheinigungsverfahren (Antrags- und Prüfverfahren) und die steuerlich bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Zur Unterstützung des Verfahrens sind Antrags- und Bescheinigungsmuster vorgegeben.

Die BescheinigungsRL zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wurden durch die Fachkommission "Städtebauliche Erneuerung" der ARGEBAU in enger Abstimmung mit dem

BMBau und BMFin erarbeitet. Die BescheinigungsRL zu erlassen war jedoch Aufgabe der Länder.

Durch gemeinsames Rundschreiben von SenFin und SenBauWohnV wurden die Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) sowie eine Änderung im Amtsblatt von Berlin (S. 2455) bzw. (S. 3235) bekannt gegeben. Im Dienstblatt des Senats von Berlin Teil VI Nr. 3/1998 (S.111) wurde die geänderte Fassung veröffentlicht.

In Berlin sind für die Erteilung der Bescheinigung die Sanierungsverwaltungsstellen der Bezirksämter zuständig. Zur Unterstützung des aufwendigen und im Detail komplizierten Verfahrens wurden zwei Rundschreiben (s. unter Nr. 10.2.1) den Sanierungsverwaltungsstellen zur Verfügung gestellt.

1.3.4 Förderung der Modernisierung und Instandsetzung

Das Land Berlin fördert die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum auf der Grundlage spezieller Förderrichtlinien. Die Struktur der Förderrichtlinien blieb im Berichtszeitraum unverändert. Es wurden jedoch diverse Änderungen an den Richtlinien-Inhalten vorgenommen:

1.3.4.1 ModInstRL 95 - Soziale Stadterneuerung

Das Programm "Soziale Stadterneuerung" ist das Kernprogramm für die Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten (Bezugsfertigkeit bis Ende 1918; mindestens 3 Mietwohnungen), deren Bauzustand erhebliche Mängel und Missstände aufweist. Die ModInstRL 95 – Soziale Stadterneuerung vom 21. September 1994 (Amtsblatt Nr. 53 vom 04. November 1994, S. 3467 bis 3474) wurden durch Verwaltungsvorschriften vom 30. Juni 1999 (Amtsblatt Nr. 45 vom 03. September 1999, S. 3430f) in nachfolgenden Punkten geändert:

Förderkonditionen

Vorrangig aus haushaltswirtschaftlichen Gründen musste die bisherige Förderformel folgendermaßen verändert werden.

- Der Baukostenzuschuss beträgt nur noch maximal 20% (bisher 33%) der zuwendungsfähigen Kosten.
- Auf 40% (bisher 33%) der zuwendungsfähigen Kosten werden im ersten Jahr nach Baufertigstellung Aufwendungszuschüsse in Höhe von 5%, höchstens 4,50 DM/m² Wohnfläche monatlich gezahlt.
- Die Eigenleistung des Eigentümers beträgt mindestens 40% (bisher 33%) der zuwendungsfähigen Kosten, mindestens jedoch 900 DM/m² Wohnfläche.

Mieten nach Modernisierung

Die Richtlinien-Änderung legt für sämtliche Projekte - unabhängig von ihrer Lage im Stadtgebiet - eine einheitliche Mietobergrenze von 8,28 DM/m² monatlich (Netto-Kaltniete) fest. Sofern bezirksseitige Mietobergrenzen im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB festgelegt werden, haben diese Vorrang vor den in der Richtlinie genannten Mietobergrenzen. Dies gilt jedoch nur für die Mieten im 1. Jahr nach Modernisierung.

Haushalte, welche die Einkommensvoraussetzungen für Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau erfüllen, können die von ihnen selbst gezahlte Miete auf einen Betrag von nunmehr 7,09 DM/m² mindern. Die Mietdifferenz wird dem Eigentümer als zusätzlicher Aufwendungszuschuss von der Investitionsbank Berlin erstattet. Der Betrag von 7,09 gilt ab September 1999 und auch für die nach den ModInstRL95 abgeschlossenen Altverträge.

Selbstgenutztes Wohneigentum

Bisher war die Förderung selbstgenutzten Wohnraums im Programm Soziale Stadterneuerung nur dann möglich, wenn der Eigentümer die zu fördernde Wohnung bereits zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bewohnte. Von dieser vornehmlich auf Alteigentümer und ihr Grundstück erwerbenden Mietergemeinschaften zielenden Regelung ist jedoch in der Praxis kaum Gebrauch gemacht worden.

Nach der Richtlinienänderung ist eine vom Eigentümer oder Anteilseigentümer selbst bewohnte Wohnung unabhängig vom Bezugszeitpunkt dann förderfähig, wenn diese der erste Wohnsitz ist (neue Nr. 1.3 Satz 5) und wenn der Bezirk der Selbstnutzung zustimmt (weitergeltende Nr. 6.2 Satz 2). Hiermit soll unter Beachtung des von den Bezirken am besten zu beurteilenden Wohnbedarfs der gebietsansässigen Bewohner auch bei der ModInst-Förderung zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums in der Innenstadt beigetragen werden.

Die auch bisher schon nach ModInstRL95 mögliche Verbindung der Förderung mit der Bildung von Wohnungseigentum nach WEG wurde mit dem Ziel präziser geregelt, vor allem Anreize für die Schaffung selbstgenutzten Wohnungseigentums sowie für den Erwerb durch Mieter zu setzen (Ergänzung zu Nr. 6.8):

Zum einen wurden Regelungen eingeführt, die auf eine Limitierung von Initiatorengewinnen sowie auf die Weitergabe des erhaltenen Baukostenzuschusses an die Erwerber abzielen. Während des Bindungszeitraums darf der Verkaufspreis einer Wohnung den anteiligen Kaufpreis plus zuwendungsfähige Baukosten minus Baukostenzuschuss um nicht mehr als 400 DM/m² übersteigen.

Zum andern wurde klargestellt, dass bei Veräußerung einer Wohnung an den bisherigen Mieter die planmäßigen Aufwendungszuschüsse weitergezahlt werden. Allerdings muss sich dieser ggf. zwischen der Fortzahlung der Aufwendungszuschüsse nach ModInstRL 95 und der Förderung nach den Bestandserwerbsrichtlinien entscheiden (siehe Nr. 8 Abs. 2 der Bestandserwerbsrichtlinien 1999).

Betreibermodelle

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) wurde in einer neuen Nr. 6.4.2 die Einbeziehung gewerblicher Wärme- und Warmwasserlieferung durch Dritte (sog. "Betreibermodelle") in die ModInst-Förderung geregelt. Zum Schutz der Mieter vor etwaigen Leistungsstörungen wurde klargestellt, dass die Wärme- und Warmwasserlieferung nicht als Direktservice (direkter Liefervertrag zwischen Betreiber und Mieter), sondern nur über den Vermieter erfolgen muss.

Die Realisierung eines Betreibermodells unter Inanspruchnahme von ModInst-Förderung ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Die wirtschaftlichste Beheizungskonzeption muss im Anbieterwettbewerb ermittelt werden.
- b) Ausschreibung und späterer Vertragsabschluss müssen nach dem Muster des von SenSUT mit den Vermieter- und Mieterverbänden abgestimmten "Berliner Energiedienstleistungsstandards (B.E.ST.)" gestaltet werden.
- c) Der Betreiber erhält vom Eigentümer einen Anschlusskostenbeitrag, welcher zur Reduzierung des Wärmepreises eingesetzt werden muss.
- d) Anschlusskostenbeiträge können als zuwendungsfähige Kosten anerkannt werden.

1.3.4.2 Förderungsrichtlinie "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Das Land Berlin fördert unter Beteiligung des Bundes (Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104 a Abs. 4 Grundgesetz) bauliche Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den Bezirken Mitte, Köpenick und Lichtenberg. Gefördert werden nur Vorhaben in Gebieten mit Erhaltungssatzung - in Berlin Erhaltungsverordnung - (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Gegenstand des Bundesprogramms sind.

Grundlage hierfür bilden die Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung des Bundes mit den Ländern - Programmbereich "Städtebaulicher Denkmalschutz".

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles und sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher

Bedeutung sowie historisch wertvolle Plätze und Straßenräume.

Die Förderungsrichtlinien Städtebaulicher Denkmalschutz wurden 1996 überarbeitet und danach jährlich angepasst:

Umfassende Maßnahmen

Gefördert werden alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden. Der Eigenanteil den der Eigentümer zu erbringen hat, bemisst sich nach der Höhe der erzielbaren Erträge der Gebäude zuzüglich der Investitionszulage nach dem Investitionszulagengesetz und liegt im Durchschnitt bei 40 - 45 %.

Die nach Abzug des Eigenanteils verbleibenden Baukosten werden als Förderung gewährt.

Die Förderung teilt sich zur Hälfte in einen Zuschuss und zur anderen Hälfte in ein zinsloses Darlehen, welches ab dem 6. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen mit 1,5 % zu tilgen ist. Die Tilgungsrate wird ab dem 11. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen erhöht.

Die Miethöhe für Wohnungen ist wie im Programm "Soziale Stadterneuerung" auf maximal 8,28 DM/m² im 1. Jahr nach Durchführung der Maßnahmen begrenzt. Es gibt eine Belegungsbindung der Wohnungen durch die Bezirksämter.

Sicherungsmaßnahmen

- Gefördert werden alle Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle und den Außenanlagen.
- Der Eigenanteil ist auf 40 % der Baukosten plus 200,00 DM/qm Nutzfläche festgelegt.
- Die Förderung teilt sich zur Hälfte in einen Zuschuss und zur anderen Hälfte in ein zinsloses Darlehen, welches ab dem 6. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen mit 1,5 % zu tilgen ist. Die Tilgungsrate wird ab dem 11. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen erhöht.
- Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Höhe der Förderung 10, 15 oder 20 Jahre.

(1) Tabelle ModInst Förderung stadtweit

Geförderte Maßnahme	Höhe des Baukostenzuschusses
Umstellung von Einzelofenheizung (feste oder flüssige Brennstoffe, Gasaußenwandheizgeräte) auf zentrale Gebäudebeheizung mit a) Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung, b) gasbetriebenen BHKW oder c) Gas-Brennwerttechnik d) Niedertemperaturtechnik oder Gasetagenheizung	3.500,- DM je umgestellter Wohnung
Außenwärmedämmung bei Gebäuden, die vor 1984 fertiggestellt wurden	50,- DM je m ² gedämmte Fläche
Austausch von Trinkwasser-Bleileitungen a) bis zum Hauswasserzähler b) Kellerverteilungsleitungen c) Wohnungsanschlussleitungen	1.000,- DM höchstens 40% 2.000,- DM höchstens 40% 300,- DM je Wohnung höchstens 40%
Erstmaliger Einbau schalldämmender Fenster gegen Fluglärm innerhalb der Fluglärm-Planungszone 3	600,- DM je Fenster unter 2 m ² Rahmenaußenmaß 900,- DM je Fenster ab 2 m ² Rahmenaußenmaß
Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Verhältnisse durch a) Schaffung eines Sanitärraums b) erstmaliger Einbau eines WC c) erstmaliger Einbau eines Waschbeckens d) erstmaliger Einbau einer Badewanne oder Dusche e) erstmaliges Verfliesen des Badbodens f) erstmaliges Verfliesen der Badwände	2.000,- DM/WE bei Raumgröße unter 6 m ² 3.000,- DM/WE bei Raumgröße ab 6 m ² 250,- DM/WE 250,- DM/WE 400,- DM/WE 400,- DM/WE 1.000,- DM/WE
Zentrale Warmwasserversorgung auf der Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder Gas a) für Bad/WC b) für Küche	Zuschuss je angeschlossener Wohnung 600,- DM 400,- DM
Schaffung sicherer und ausreichender elektrischer Installation a) in der gesamten Wohnung b) nur in Küche und Bad (einschließlich Sicherungskasten)	1.000,- DM bei Wohnungen unter 50 m ² höchstens40% 2.000,- DM bei Wohnungen ab 50 m ² höchstens40% 750,- DM je Wohnung höchstens40%
Austausch einfach verglaste Fenster durch Kastendoppelfenster oder doppelt verglaste Fenster mit Wärmeschutzverglasung	500,- DM je Fenster unter 2 m ² Rahmenaußenmaß 800,- DM je Fenster ab 2 m ² Rahmenaußenmaß
Einbau einbruchshemmender Außenrollläden oder Klappläden für Wohnungen im Erdgeschoss	400,- DM je Fenster
Bauliche Verbesserungen für Behinderte und Senioren (wie Haltegriffe, Notrufanlagen, Verbreiterung von Türen für Rollstühle)	40% der Kosten maximal 2.000 DM/WE bei Verbesserungen für Senioren, 10.000 DM/WE bei Verbesserungen für Behinderte

1.3.4.3 ModInstRL 99 – stadtweit

Das Programm stadtweite Maßnahmen zielt vorrangig auf die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen "mittlerer Intensität". Da diese Maßnahmen im Ostteil der Stadt auch durch das ab 1999 geltende Investitionszulagengesetz des Bundes begünstigt sind, war dies der Anlass für Berlin, die bisherigen Zuschussätze bei der Modernisierungsförderung zu kürzen.

Dem inzwischen gestiegenen Mietenniveau bzw. gefallenem Zinsniveau entsprechend, wurde auch die Bemessungsgrundlage für die Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen mittels Aufwendungs Zuschüssen angepasst. Zudem wurde die Instandsetzungsförderung nicht mehr flächendeckend im Ostteil gewährt, sondern räumlich auf die Gebietskulisse der Sanierungsgebiete und der Quartiermanagementgebiete sowie auf eingetragene Baudenkmale begrenzt.

Als neuer Fördergegenstand wurde die Förderung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen explizit in die Richtlinien eingeführt. Zudem wurden diverse Elemente zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens in die bei der Neufassung auch textlich gestrafften Richtlinien eingeführt. Die im Amtsblatt Nr. 45 vom 03.09.1999 veröffentlichte Neufassung der ModInstRL 99 – stadtweit beinhaltet im wesentlichen folgende Regelungen:

Modernisierungsförderung

Ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen können an bestehenden Wohngebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen stadtweit mittels Baukostenzuschüssen gefördert werden. Mit der Richtlinien-Neufassung umfasst die Förderung folgende Maßnahmen und Fördersätze:

Die Inanspruchnahme der Förderung ist insbesondere mit folgenden Voraussetzungen und Bedingungen verbunden:

- a) Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung dürfen nur mit Zustimmung der Mietparteien gefördert werden. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die mehrere Wohnungen betreffen, reicht die Zustimmung von mindestens der Hälfte der betroffenen Mietparteien aus (Nr. 4.2).
- b) Maßnahmen an Gebäuden mit deutlichen Instandhaltungsmängeln werden nur bei gleichzeitiger Mängelbeseitigung gefördert (Nr. 4.3).
- c) Im ersten Jahr nach Fertigstellung der geförderten Maßnahmen darf die Miete den für die einzelnen Wohnungen jeweils zutreffenden Mietspiegelmittelwert um nicht mehr als 10% überschreiten. Sie darf maximal 8,28 DM/m² monatlich (netto kalt) betragen. Ggf. niedrigere bezirkliche Mietobergrenzen haben Vorrang vor den Obergrenzen der Richtlinien.
- d) Bei Mieten, die diesen Wert bereits vor Maßnahmen durchführung überschritten, ist eine Mieterhöhung im ersten Jahr nach Maßnahmendurchführung nicht zulässig (siehe Nr. 4.4). Ab dem zweiten Jahr nach Maßnahmendurchführung gelten über die Regelungen des Miethöhegesetzes (insbesondere Berücksichtigung der Kürzungsbeträge für Modernisierungszuschüsse bei Mieterhöhungsverlangen) keine weiteren Mietpreisbegrenzungen.
- e) Das Nachholen von Modernisierungsumlagen nach § 3 MHG und die spätere Umlage erhöhter Kapitalkosten für die geförderten Maßnahmen nach § 5 MHG sind ausgeschlossen (Nr. 4.5.2).
- f) Eigenbedarfskündigung und Kündigung aufgrund nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung sind für zehn Jahre ausgeschlossen. In diesem Zeitraum dürfen weitere Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des betroffenen Mieters durchgeführt werden (Nr. 4.6).
- g) Maßnahmen mit einem Förderungsbetrag unter 10.000 DM je Antrag werden nicht gefördert. Davon ausgenommen sind bauliche Verbesserungen für Behinderte und Senioren (Nr. 5.1).

Instandsetzungsförderung

Nach den neuen Richtlinien wird die Instandsetzung nur noch bei Wohngebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen

- in Sanierungsgebieten und
- Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf ("Quartiersmanagementgebieten") sowie
- bei in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmalen gewährt.

Nicht nach diesen Richtlinien gefördert wird die Instandsetzung von Gebäuden, die im Ostteil in industrieller Bauweise oder im Westteil Berlins mit Fördermitteln des Ersten oder Zweiten Wohnungsbaugesetzes errichtet worden sind.

Ebenfalls nicht gefördert werden Grundstücke mit mehr als 20 % Gewerbeflächenanteil. Die Instandsetzungsförderung betrifft ausschließlich Wohnflächen. Auf dem Grundstück befindliche Gewerbeflächen sind bei Bedarf zeitgleich mit den geförderten Maßnahmen freifinanziert instandzusetzen.

Zudem wird die Förderung nur dann gewährt, wenn die Gebäude mit Sammelheizung ausgestattet sind oder werden.

Die bezüglich der Modernisierungsförderung erläuterten mietrechtlichen Regelungen gelten auch für Objekte mit Instandsetzungsförderung.

Instandsetzungsförderung wird auf zuwendungsfähige Kosten (zzgl. maximal 10% Baunebenkosten) zwischen 750 und 1.800 DM je m² Wohnfläche gewährt. Gefördert wird mit Aufwendungszuschüssen. Auf 50 % der zuwendungsfähigen Kosten werden im ersten Jahr nach Baufertigstellung 5,0% Aufwendungszuschüsse gezahlt, die sich - ebenso wie im Programm Soziale Stadterneuerung - jährlich in Schritten von 0,20 bis 0,30 DM/m² abbauen.

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen

Gefördert werden stadtweit an bis zum 31.12.1990 fertiggestellten Wohngebäuden (also auch an Ein- und Zweifamilienhäusern) folgende Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen mit diesen Fördersätzen:

(2) Tabelle Förderung erneuerbarer Energiequellen

Geförderte Maßnahme	Förderung
Thermische Solaranlagen	30% Baukostenzuschuss
Gasbetriebene Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen	a) 6.000,- DM/kW _p bei Anlagenleistung von 1 bis 5 kW _p (Zuschuss höchstens 40%)
	b) 5.000,- DM/kW _p bei Anlagenleistung von 5 bis 20 kW _p (Zuschuss höchstens 40%)
	c) 4.000,- DM/kW _p bei Anlagenleistung ab 20 kW _p (Zuschuss höchstens 40%)
Vergleichbar effiziente Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen	30 % Baukostenzuschuß

Die Kombination von Maßnahmen an einem Objekt ist zulässig. Pro Wohnung dürfen jedoch nicht mehr als 25.000,- DM Fördermittel eingesetzt werden. Nicht gefördert werden Maßnahmen für Einrichtungen, die nicht zur üblichen Wohnnutzung gehören (z.B. Schwimmbadbeheizung). Die Landesfördermittel dürfen mit etwaigen Förderprogrammen anderer Institutionen (z.B. Kreditanstalt für Wiederaufbau, Programme von Energieversorgungsunternehmen) kumuliert werden.

Qualifizierung und Beschäftigung

Im Rahmen der Richtlinien können auch Maßnahmen gefördert werden, bei deren Ausführung mit finanzieller Unterstützung der Bundesanstalt für Arbeit oder der Europäischen Union Arbeitslose oder beschäftigungslose Jugendliche eingesetzt werden.

Gefördert wird zum einen innerhalb der Sanierungs- und Quartiersmanagementgebiete die Aufwertung von Plätzen, des Straßenraums und von wohnungsnahen Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Schaffung von Grünverbindungen. Privatgrundstücke können in entsprechende Maßnahmen einbezogen werden, wenn der Eigentümer sich vertraglich verpflichtet, die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung für mindestens 10 Jahre zuzulassen und wenn die Pflege der Flächen geregelt ist. Für entsprechende Maßnahmen können aus dem Programm bis zu 80% der zuwendungsfähigen Kosten als Baukostenzuschuss gewährt werden.

In Kombination mit Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen förderfähig ist zum ändern auch die Wärmedämmung von Gebäuden. Hier wird ein gegenüber der Normalförderung auf 60 DM/m² gedämmte Fläche erhöhter Baukostenzuschuss gezahlt.

Verfahrensvereinfachungen

Folgende Regelungen sollen zur Verfahrensstraffung und -vereinfachung beitragen:

- a) Mit den Antragsunterlagen muss eine qualifizierte Objektbeschreibung sowie eine Kostenberechnung (Leistungsphase 3 nach § 15 HOAI) eingereicht werden.
- b) Die IBB prüft innerhalb von vier Wochen die Vollständigkeit der Unterlagen und führt ggf. zur Verfahrensbeschleunigung oder Klärung von Sachverhalten Ortstermine durch.
- c) Die Entscheidung wird innerhalb von acht Wochen nach Vorliegen vollständiger Unterlagen getroffen.
- d) Hierdurch erhalten die Bauherren in vertretbaren Zeiträumen Klarheit über die Förderung. Der Bauherr muss innerhalb von drei Monaten nach Baufertigstellung der IBB den Verwendungsnachweis einreichen.

1.3.4.4 MieterModRL 99

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 45 vom 03.09.1999 neu gefasst wurden auch die Richtlinien für die Wohnungsmodernisierung durch Mieter, wobei in Analogie zur Modernisierungsförderung der stadtweiten Maßnahmen die Fördersätze abgesenkt wurden. Mieter, die mit Zustimmung des Vermieters ihre Wohnung modernisieren und hierüber eine Vereinbarung nach dem Muster der Richtlinien abschließen, können bei der IBB für folgende Maßnahmen Förderung mit folgenden Sätzen beantragen:

(3) Tabelle Förderung Mieter Mod

Geförderte Maßnahme	Förderung
Umstellung von Einzelofenheizung auf Gasetagenheizung	3.500 DM
Austausch von Trinkwasser-Bleileitungen	300 DM
Einbau schalldämmender Fenster gegen Fluglärm bis unter 2 m ²	600 DM
Einbau schalldämmender Fenster gegen Fluglärm ab 2 m ²	900 DM
Schaffung eines Sanitärraumes bis 6 m ²	2.000 DM
Schaffung eines Sanitärraumes ab 6 m ²	3.000 DM
Einbau eines WC	250 DM
Einbau eines Waschbeckens	250 DM
Einbau einer Badewanne oder Dusche	400 DM
Verfliesen des Fußbodens im Bad	400 DM
Verfliesen der Wände im Bad	1.000 DM
Warmwasserversorgung Bad/	600 DM
Warmwasserversorgung für Küche	400 DM
Elektroinstallation bei Wohnungsgröße bis 50 m ²	1.000 DM
Elektroinstallation bei Wohnungsgröße ab 50 m ²	2.000 DM
Elektroinstallation nur in Küche und Bad	750 DM
Austausch einfach verglaster Fenster bis unter 2 m ²	500 DM
Austausch einfach verglaster Fenster ab 2 m ²	800 DM
Bauliche Verbesserungen für Senioren 40 %,	maximal 2.000 DM
Bauliche Verbesserungen für Behinderte 40 %,	maximal 10.000 DM
Erweiterung nicht familiengerechter Wohnungen um mindestens 30 m ² in DG	25.000 DM
Einbruchshemmende Außenrollläden oder Klappläden im EG je Fenster	400 DM
Ersatz nicht als Wohnungseingangstüren geeigneter Türen	350 DM

1.3.4.5 InstModRL 99 - industrielle Bauweisen

Die bisherige Förderung der Plattensanierung auf der Grundlage der InstModRL94 – industrielle Bauweisen in den Jahren 1993-1998 war gekennzeichnet durch Kontinuität bei den Förderkonditionen.

Gefördert wurden in den Jahren 1993 bis 1998 komplexe Grundinstandsetzungen und Grundmodernisierungen für ca. 53.500 Wohnungen mit Baukosten in Höhe von 3,4 Mrd. DM bei einem Fördermitteleinsatz des Landes Berlin von 1,2 Mrd. DM. Die Fördermittel wurden bewilligt als Zinszuschüsse bzw. Aufwendungszuschüsse zur Abdeckung von Bewirtschaftungsdefiziten aus der Finanzierung der Baumaßnahmen.

Inhaltliches Ziel der bisherigen Förderung war es, die Finanzierung solcher Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen, die zur Erhaltung der "Plattenbauten" baulich zwingend erforderlich sind, aber aus Mieterträgen allein nicht finanzierbar waren. Die dabei förderungsfähigen Maßnahmen und Kostenobergrenzen waren in den Richtlinien für die einzelnen Wohnungsbauserien genau festgelegt. Die Höhe der Förderung wurde auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung projektbezogen ermittelt.

Die neuen Ziele der Plattensanierung

Die neuen Richtlinien ("InstModRL99-industrielle Bauweisen") bedeuten eine Neuausrichtung der Förderung. Ziel der weiteren Förderung der "Plattensanierung" ist nicht mehr der in der Breite des Bestandes noch bestehende Bedarf, sondern die gezielte Verbesserung und Aufwertung von Wohngebäuden in Großsiedlungen, bei denen gravierende Vermietungsprobleme bestehen oder entstehen könnten.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Förderung dabei konzentriert auf die Großsiedlungen in Hellersdorf und Marzahn sowie auf vergleichbare Problemlagen.

Förderbare Maßnahmen

Anders als bisher, wonach nur Grundsanierungen gemäß den bauserienspezifischen Förderkatalogen im Rahmen entsprechender Kostenobergrenzen gefördert werden konnten, gibt es keine detailliert vorgegebenen Maßnahmenkataloge mehr. Förderbar sind alle Maßnahmenpakete, die geeignet sind, die dauerhafte Vermietbarkeit zu erreichen. Dazu gehören:

- der Einbau von Aufzügen in Gebäuden ab fünf Geschossen,
- die Verbesserung der Funktionalität und Gestaltung der Eingangs- und Flurbereiche,
- bauliche Maßnahmen für Concierge - Einrichtungen in Hochhäusern,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes,
- energiesparende Maßnahmen,
- Grundrissveränderungen (Wohnungsvergrößerungen, Wohnungsverkleinerungen),
- Teilrückbau mit Gebäudeabtreppungen zur Terrassenbildung u.ä.).

Die Obergrenze der förderbaren Kosten liegt bei 1.800 DM je m² Wohnfläche (gegenüber bisher wohnungsbauserienabhängig 400 bis 1.200 DM/m²).

Art und Höhe der Förderung

Anstelle bisher auf Basis einer projektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird ab dem Jahre 1999 mit pauschalen Aufwendungszuschüssen (AZ) unabhängig von der konkreten Projektfinanzierung gefördert.

Die Höhe der AZ im 1. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen beträgt pauschal 5 % der Baukosten abzüglich eines pauschalen Eigenfinanzierungsbetrages in Höhe von 900 DM/m².

Bei Baukosten in Höhe von 1.500 DM/m² betragen damit die AZ im 1. Jahr 30 DM je m² (= (1.500 - 900) x 5 %). Der Eigenfinanzierungsbetrag von 900 DM/m² kann niedriger angesetzt werden, wenn nach Fertigstellung nur Mieten unter 7,50 DM/m² monatlich erzielbar sind.

Die anfänglichen AZ werden ab dem 2. Jahr in den folgenden Degressionsstufen (wie auch in allen anderen ModInst- Förderprogrammen) abgebaut:

- vom 2. bis zum 4. Jahr: 0,20 DM/m² monatlich
- vom 5. bis zum 10. Jahr: 0,25 DM/m² monatlich
- ab dem 11. Jahr: 0,30 DM/m² monatlich

Die Degressionsstufen können im Einzelfall niedriger angesetzt werden, wenn Mietsteigerungen im Maße der Degressionsstufen nicht erzielbar sind.

Änderungen bei den Mietobergrenzen

Für das 1. Jahr nach Fertigstellung sollen die Mittelwerte des Mietspiegels (wie in allen anderen ModInst- Programmen auch) nicht um mehr als 10 % überschritten werden. Ab dem 2. Jahr gelten keine über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden förderungsspezifischen Mietenbindungen mehr.

Belegungsbindungen

Für Eigentümer, die hinsichtlich der Belegung ihres Wohnungsbestandes mit dem Land Berlin Belegungsvereinbarungen (Kooperationsverträge) geschlossen haben, entstehen weiter wie bisher aus der Förderung keine zusätzlichen Belegungsbindungen.

Sonstige Eigentümer haben sich weiter wie bisher zu verpflichten, 50% der freien und frei werdenden Wohnungen an Wohnungssuchende mit WBS zu vergeben; bis zum Jahre 2003 erfolgt jedoch im Hinblick auf die Wohnungsmarktlage eine generelle Freistellung von dieser Belegungsbindung.

Wegfall bisheriger Auflagen

Die bisherigen einkommensabhängigen Mietobergrenzen und ggf. zum Ausgleich gewährten einkommensabhängigen Aufwendungszuschüsse entfallen. Ebenfalls entfällt für neue För-

derprojekte die bisherige Überprüfung der Höhe der AZ im 5. Jahr und alle weiteren 4 Jahre.

1.3.4.6 Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien

Die Richtlinien über die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Sanierungsvertragsgrundstücken ("Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien") vom 01.10.1993 sind im Amtsblatt für Berlin S. 3350 veröffentlicht worden.

Sie gelten für Sanierungsgrundstücke, die im Auftrag Berlins von einem Sanierungsträger erworben wurden und bei denen hinsichtlich der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Abrechnung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ausdrücklich vereinbart wurde.

Bei der Abrechnung wird eine Gesamtertragsberechnung erstellt und geprüft, ob durch die Förderung die Wirtschaftlichkeit des Grundstückes gewährleistet ist.

Die Richtlinien sind mit der Verwaltungsvorschrift vom 20.09.1999 (Amtsblatt für Berlin, S. 4854) bis zum 31.12.2001 verlängert worden.

1.3.4.7 Landesmodernisierungsprogramm – Abrechnung (Rundschreiben)

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben vom 27.09.1993 Regelungen zur abschließenden Bestimmung der Vorauszahlungsmittel für die im "LAMOD - Programm" geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erlassen.

Es handelt sich um eine Verwaltungsvorschrift gegenüber der Förderungsstelle, die wegen des begrenzten Adressatenkreises nicht im Amtsblatt veröffentlicht wurde.

Diese Regelungen betreffen 6 330 Wohnungen, die in den Jahren 1980 bis 1985 im "LAMOD - Programm" gefördert wurden. Bei Förderungsbeträgen über 45% der Baukosten wurden die Förderungsmittel als sogenannte Vorauszahlungsmittel gewährt.

Die Regelung zur abschließenden Bestimmung über die Vorauszahlungsmittel sieht vor, dass die Vorauszahlungsmittel 10 Jahre nach Fertigstellung der durchgeführten Baumaßnahmen in voller Höhe zu Darlehen erklärt werden und zurückzuzahlen sind. Als Alternative zur Tilgung der Darlehen wird dem Eigentümer die Möglichkeit der sofortigen Rückzahlung der Vorauszahlungsmittel mit Bonus angeboten.

1.3.4.8 Vorbehaltsmittel - BestimmungsRL

Die "Richtlinien über die abschließende Bestimmung von Mitteln, die unter dem Vorbehalt der Bestimmung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches eingesetzt wurden (Vorbehaltsmittel - BestimmungsRL) vom 11. Dezember 1996 (Amtsblatt für Berlin, Nr. 2/1997, Seite 58) betreffen die Abrechnung von Sonder-Förderungsmitteln in Höhe von 1.173,3 Mio. DM (Programme: "Mag 90", "Leerstand 1992/93" und "Leerstands-beseitigung 1991/1992"), die den 11 städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Ostteil Berlins nach der Vereinigung zur Realisierung notwendiger und dringender baulicher Erhaltungsmaßnahmen und zur Leerstands-beseitigung zur Verfügung gestellt worden waren.

Der überwiegende Teil der Förderungsmittel (ca. 900 Mio. DM) wurde unter dem Vorbehalt gewährt, dass spätestens 10 Jahre nach Abschluss der geförderten Maßnahmen nach den Maßgaben des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches bestimmt wird, ob sie als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Vorbehaltsmittel - BestimmungsRL bestimmen das Berechnungsverfahren, nach dem ermittelt wird, welcher Kostenanteil der durchgeführten baulichen Maßnahmen abschließend aus Erträgen des Grundstücks finanzierbar und damit zurückzuzahlen ist.

2 Grundsatzentscheidungen

2.1 Mietobergrenzen

Zu der Frage der Mietobergrenzen als Nebenbestimmung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB wurde im 21. Bericht unter Ziffer 2.2.1 ausführlich berichtet.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 19. August 1998 erstmals eine mehrjährig den Eigentümer bindende Mietobergrenze beschlossen.

Zur Klärung der differierenden Auffassungen wurde der Beschluss vom BA Lichtenberg in den Rat der Bürgermeister eingebracht. Am 18. März 1999 nahm der Rat der Bürgermeister die Empfehlung seines Ausschusses für Bau, Wohnen und Verkehr zur mehrjährigen Mietobergrenze ohne Erörterung zustimmend zur Kenntnis.

Die rechtliche Zulässigkeit längerfristig mietbegrenzender Auflagen für Modernisierungsvorhaben in Sanierungsgebieten (in Form von Nebenbestimmungen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren) ist im Grundsatz und in der möglichen Ausgestaltung jedoch strittig sowie in der späteren verwaltungsrechtlichen Durchsetzbarkeit ungeklärt. Weder setzen sich Kommentare zum BauGB hiermit auseinander noch liegen verwaltungsgerichtliche Entscheidungen vor.

Mit Schreiben vom 27.01.99 legte SenBauWohnV dem Rat der Bürgermeister folgende Stellungnahme vor:

„Die zeitlich befristete Mietbegrenzung in Sanierungsgebieten stellt ein Instrumentarium dar, das rechtlich mit erheblichen Risiken behaftet ist. Weder in der einschlägigen Literatur noch in der Rechtsprechung sind Hinweise über die Zulässigkeit der Anwendung zu finden, sieht man von der gutachterlichen Stellungnahme der Kanzlei der Rechtsanwälte Gaßner, Groth & Siederer vom November 1997 ab, auf dem das vorliegende Gutachten letztlich basiert. Das Gutachten von Herrn Rechtsanwalt Dr. Tietzsch lässt diesbezüglich wichtige Fragen unbeantwortet. Deshalb und insbesondere auch aufgrund der nachstehenden Bedenken sehen wir keinen Anlass unsere bisherigen schriftlichen Stellungnahmen gegenüber den Bezirksämtern inhaltlich zu revidieren bzw. zu modifizieren.

Bevor wir unsere Bedenken näher erläutern, möchten wir klarstellen, dass die von unserem Hause im Schreiben vom 12. Januar 1998 an die Bezirke als zulässiges Instrument in der Form einer Nebenbestimmung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB genannte Regelung einer Begrenzung der Einstiegsmiete (je nach den gegebenen Umständen) bewirkt, dass erst nach Ablauf von 5 - 7 Jahren aufgrund der Begrenzungswirkung des § 2 MHG eine Miethöhe erreicht wird, die einer nach § 3 MHG erhobenen nicht begrenzten Miete nach Modernisierung (unter den gleichen Annahmen) entspricht.

Diese längerfristige Wirkung dauert - im Gegensatz zu einer definierten Begrenzung - über den Zeitpunkt einer in dieser Zeitspanne ggf. stattfindenden Aufhebung der Sanierung für das betreffende Gebiet hinaus an, da mit der Einstiegsmiete die mit den Erneuerungsmaßnahmen verbundenen Kosten endgültig abgegolten sind und diese Miete die Ausgangshöhe für die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 2 MHG darstellt.

Damit wird ein eindeutiges privatrechtliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter geschaffen. Eine Vermischung von öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Rechtspositionen, wie dies durch eine längerfristige Mietbegrenzung geschehen würde, wird vermieden.

Die einmalige Begrenzung der Einstiegsmiete bezieht sich ausschließlich auf die durchgeführte bauliche Veränderung (Modernisierung) und kann damit nach geltender Rechtsprechung Gegenstand des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach §§ 144/145 BauGB sein.

Sie greift ein durch Reduzierung der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (über den ortsüblichen Standard bzw. das Sanierungsziel hinausgehende Maßnahmen) oder durch Teilverzicht auf die nach § 3 MHG dem Vermieter zustehende Mieterhöhung für die sanierungsrechtlich genehmigten Modernisierungsmaßnahmen.

Weder das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters noch die Zustimmung des Mieters nach § 2 MHG sind aber Gegenstand des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Die im Gutachten für möglich erachteten begrenzten Mieterhöhungen (nach der erstmaligen Begrenzung) sind offensichtlich nicht als ein sukzessives Nachholen der modernisierungsbedingten Erhöhung nach § 3 MHG gedacht, sondern berühren die Regelungen nach § 2 MHG.

Auch in den sog. Milieuschutzgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Einstiegsrente nach Modernisierung begrenzt und sind Einschränkungen des § 2 MHG in den uns bekannten Beschlüssen weder vorgesehen noch werden sie in gerichtlichen Entscheidungen genannt. Dies, obwohl gerade in diesen Gebieten das Ziel der Vermeidung einer Verdrängung der bestehenden Bevölkerung aus städtebaulichen Gründen primär ist.

Bemerkenswert ist, dass der Gutachter auf S. 14 seines Gutachtens die Möglichkeit einer mittel- oder langfristigen Mietbegrenzung so weitgehend relativiert, dass in Anbetracht des baulichen Zustandes und der Ausstattung der Sanierungsobjekte eine Anwendung der vorgeschlagenen Regelung im Grunde nicht in Betracht kommen kann.

Schon die einmalige Maßnahmen- und Mietbegrenzung stellt einen erheblichen Eingriff dar, der eine maßvolle Rentierlichkeit - von der auch der Gutachter ausgeht - erschwert. Eine noch weitergehende Begrenzung wird die maßvolle Rentierlichkeit in Frage stellen, und wir befürchten, dass diese eher rechtstheoretischen Überlegungen in der konkreten Anwendung zum Scheitern verurteilt sind.

Wird die weitergehende Begrenzung trotzdem gefordert, so ist nicht auszuschließen, dass der Eigentümer auf eine Erneuerung verzichten muss und demzufolge das Erneuerungsziel der Sanierung in Frage gestellt wird. Auch dem Gutachter ist bekannt, dass bei der Vielzahl der Erneuerungsobjekte in den Sanierungsgebieten eine öffentliche Förderung **aller** Vorhaben nicht in Betracht kommt. Hinzu kommt, dass mit Fortfall des Fördergebietesgesetzes zum 31.12.1998 ... die Rentierlichkeit der baulichen Maßnahmen auch im Bereich der steuerlichen Abschreibung deutlich verschlechtert wird.

Bescheide mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen), die dem Zweck der Genehmigung zuwiderlaufen (§ 36 Abs. 3 VwVfG) sind unverhältnismäßig und somit anfechtbar; das aber ist der Fall, wenn die Nebenbestimmung infolge der mittel- oder langfristigen Mietbegrenzung ... die Erneuerung in wirtschaftlicher Hinsicht unmöglich macht. Unabhängig von den grundsätzlich unterschiedlichen Ansätzen einer einmaligen und einer mittel- oder langfristigen Begrenzung haben wir gegen den letzteren aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken:

- Der Eigentümer (Vermieter) hat bei der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB Anspruch auf einen eindeutigen und abschließenden Bescheid.
Ein Offenlassen der weiteren Mietentwicklung, wie es die Abhängigkeit der zulässigen Erhöhungen von in Zukunft festzulegenden Mietobergrenzen ist, schließt eine Kalkulation der finanziellen Risiken in Folge der Modernisierungsmaßnahmen für den Eigentümer grundsätzlich aus. Der Bescheid könnte bereits aus diesem Grunde angefochten werden.

Die bislang praktizierte Festlegung einer Mietobergrenze nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme (Einstiegsrente) lässt sich mit zuvor durchgeführten Erhebungen und unter Einbeziehung des jeweiligen Mietspiegels gerichtsfest dokumentieren; die hieraus ableitbare gebiets-typische Höchstgrenze kann deshalb auch eine sozial gestaltete Schutzfunktion für die im Sanierungsgebiet wohnende Bevölkerung begründen, die für die Erteilung einer Nebenbestimmung in Form der (einmaligen) Festlegung einer Mietobergrenze notwendig ist.

Wenn nun die Mietobergrenze für einen längeren Zeitraum als (zusätzliche) Nebenbestimmung der sanierungsrechtlichen Genehmigung festgelegt würde, müssten für die Begründung der zeitlichen Komponente ebenfalls nachvoll-

ziehbare Argumente vorlegbar sein. Es dürfte u.E. mehr als schwer fallen darzulegen, welche Kriterien gerade für den gewählten und festgelegten Zeitraum ausschlaggebend sein sollten und welcher Zeitraum unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit jedes einzelnen Modernisierungsobjektes als erforderlich aber auch ausreichend angesehen wird, um - bezogen auf das Sanierungsziel der Erhaltung der Bevölkerungsstruktur - als Begründung für diese Nebenbestimmung einer gerichtlichen Überprüfung Stand zu halten.

Das Gutachten von Herrn RA Dr. Tietzsch selbst lässt für diesen wichtigen Aspekt nicht unerhebliche Zweifel erkennen. Falls sich die wirtschaftlichen Verhältnisse innerhalb der Wirkungsdauer einer festgelegten Mietobergrenze ändern sollten, müsste die Mietobergrenze oder die zeitliche Komponente entsprechend angepasst werden. Auch diese Überlegung birgt viele prozessuale Risiken, auf die das o.g. Gutachten ebenfalls hinweist.

- Bei jeder weitergehenden Begrenzung einer Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 2 MHG wäre eine Prüfung der einzelfallbezogenen Angemessenheit unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Objektes erforderlich, d. h. u.a., dass die jeweilige Sanierungsverwaltungsstelle die angekundigte Mietzinserhöhung jedes einzelnen Mietverhältnisses ausführlich zu prüfen hätte.
Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die in den folgenden Bezirksamtsbeschlüssen festgelegten Mietobergrenzen (in Einzelfällen) die nach § 2 MHG zulässige Miethöhe übersteigen könnten.
- Da die Mietbegrenzungen nur bei sanierungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben wirksam werden und Mieterhöhungsverlangen der Vermieter in Häusern, in denen keine Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden, nicht betroffen sind, wird die Investitionsbereitschaft der Eigentümer sinken und das Ziel der Gebietserneuerung in Frage gestellt.
Diese Entwicklung begünstigt mittelbar die Entstehung von sozialen Problemgebieten.
- Ein Kontrollieren der Mietentwicklung in den einzelnen Objekten und Wohnungen scheint uns unmöglich: Auch wenn es durch Mieteranzeigen beim Bezirksamtsamt gelingen könnte, ein Überschreiten der jeweiligen Mietobergrenzen festzustellen, fehlen die rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten und Sanktionen, gegen diese Verstöße vorzugehen.

Die in der Nebenbestimmung zur Sanierungsgenehmigung als Bedingung formulierte Mietbegrenzung ist **nur** für die Einhaltung einer Einstiegsrente wirksam und kontrollierbar.

Die oben aufgeführten Einwände gegen die im Gutachten befürwortete Regelung schließen selbstverständlich nicht aus, dass durch öffentlich-rechtliche Verträge, ergänzt durch Modernisierungsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter, vergleichbare Regelungen getroffen werden können und so einvernehmlich eine mittel- oder langfristige Mietbegrenzung, möglicherweise auf der Grundlage des individuellen Sozialplanes, für Einzelfälle erreicht wird."

Der Erlass von "Ausführungsvorschriften zur Anwendung von mietbegrenzenden Nebenbestimmungen (Mietobergrenzen) im Rahmen des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 Abs. 1 Nr. 1 und 145 Abs. 4 BauGB (AV §§ 144/145 BauGB - MOG)" wurde von unserem Haus zurückgestellt, bis ausreichende rechtliche Erkenntnisse und Erfahrungen zu mietbegrenzenden Nebenbestimmungen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorliegen und insofern über Notwendigkeit und Umfang einheitlicher Vorgaben für die Bezirke auf sicherer Basis entschieden werden kann.

(4) Tabelle Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten der östlichen Bezirke(Netto-Kaltmiete in DM / m² / Vollstandard)

Bezirk	Sanierungsgebiet	Wohnungsgrößen				Beschlussdatum
		< 40m ²	40 - 60m ²	60 - 90m ²	>90m ²	
Mitte	Spandauer Vorstadt	8.30	8.27	8.13	7.77	30.06.98
	Rosenthaler Vorstadt	7.74	7.71	7.58	7.24	30.06.98
Prenzlauer	Helmholtzplatz	8.55	8.68	8.04	7.34	23.02.99
Berg	Kollwitzplatz	8.55	8.68	8.04	7.34	23.02.99
	Teutoburger Platz	8.55	8.68	8.04	7.34	23.02.99
	Winsstraße	8.55	8.68	8.04	7.34	23.02.99
	Bötzowstraße	8.55	8.68	8.04	7.34	23.02.99
Friedrichshain	Samariterviertel	7.85	7.82	7.69	7.35	13.01.98 und 11.04.00
	Traveplatz	7.85	7.82	7.69	7.35	13.01.98 und 11.04.00
	Warschauer Straße	8.10	8.07	7.94	7.58	13.01.98 und 11.04.00
Köpenick	Altstadt/Kietz-Vorstadt	10.21	9.03	8.05	7.07	15.12.97
	Oberschöneeweide	8.46	8.13	7.93	7.29	15.12.97
Lichtenberg	Kaskelstraße	8.44	8.40	8.20	7.40	11.08.98
	Weitlingstraße	8.44	8.40	8.20	7.40	11.08.98
Pankow	Wollankstraße	9.27	8.26	7.89	7.17	14.09.99

2.2 Besondere sanierungsrechtliche Fragestellungen zu den §§ 144, 145 BauGB**2.2.1 Problematik des Übernahmeverlangens nach § 145 Abs.5 BauGB**

Voraussetzung für ein Übernahmeverlangen nach § 145 Abs. 5 BauGB ist die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB sowie die wirtschaftliche Unzumutbarkeit, das Grundstück zu behalten. Problematisch ist in diesen Fällen oftmals die Bestimmung der Höhe der Entschädigung, und zwar ob der Wertbemessung die tatsächlich ausgeübte Nutzung oder die zulässige Nutzung zugrunde zu legen ist.

gentumsverdrängende Planung (§ 40 Abs. 1 BauGB) nicht von einer gleichzeitigen allgemeinen Nutzungsbeschränkung im Plangebiet begleitet wird - also bei "isolierter" eigentumsverdrängender Planung - , zwangsläufig zu einer Enteignungsent-schädigung nach derjenigen Grundstücksqualität (Nutzbarkeit), die das enteignete Grundstück vor der es herabzonenden Ausweisung im Bebauungsplan besaß und die übrigen Grundstücke im Plangebiet weiterhin besitzen (...)."

2.2.2 Urteil des Bundesgerichtshofes zur Höhe der Entschädigung bei Übernahmeverlangen

Mit Urteil vom 6. Mai 1999 hat der Bundesgerichtshof (BGH III ZR 174/98) entschieden, dass im Hinblick auf Art. 14 GG und den allgemeinen Gleichheitssatz eine einschränkende verfassungskonforme Auslegung der sogenannten Reduktions- und Harmonisierungsklauseln des Planungsschadensrechts vorgenommen werden muss, mit der Folge, dass im Falle eines Übernahmeverlangens (§§ 40 Abs. 2, 43 Abs. 1 BauGB) nach einer im Plangebiet erfolgten Be- bzw. Umplanung die Höhe der Entschädigung nach zulässiger Nutzung zu bemessen ist, wenn einzelne Eigentümer, die in dem Plangebiet von eigentumsverdrängenden Festsetzungen betroffen sind, durch die Enteignung mit einem (weiteren) Sonderopfer und im Verhältnis zu den übrigen Planbetroffenen ungleich und unzumutbar belastet werden würden.

Die Reduktions- und Harmonisierungsklauseln (§§ 42 Abs. 3, 43 Abs. 3 Satz 2, 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) besagen, dass, wenn durch einen Bebauungsplan die zulässige Nutzung eines Grundstücks erst nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird, der Eigentümer eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann.

Eine Entschädigung wegen Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen aber nicht ausgeübten Nutzbarkeit des Grundstücks kommt nach dem Ablauf dieser Frist grundsätzlich nicht mehr in Betracht. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), gegen die grundsätzlich keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Die verfassungsrechtlichen Grundlagen fordern, "dann, wenn die in Rede stehende Be- oder Umplanung insgesamt zu einer "Herabzonung" des Plangebiets geführt hat, die Enteignungsent-schädigung des von Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB betroffenen Eigentümers zwar auf der Grundlage der Herabzonung, insoweit aber nach der im Plangebiet allgemein verbliebenen - etwa auch noch baulichen - Nutzung zu bemessen (...).

Dieselben Überlegungen im Blick auf Art. 14 i.V.m. Art. 3 GG führen dann, wenn die, die spätere Enteignung auslösende ei-

Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung

3 Vorbereitung und Durchführung nach dem Besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB)

Das Berliner Stadterneuerungsprogramm setzt sich zusammen aus den restlichen Gebieten des „Ersten“ und des „Zweiten“ Stadterneuerungsprogramms von Berlin-West sowie den 22 Gebieten des „Gesamt – Berliner - Stadterneuerungsprogramms“, die vorwiegend im Ostteil der Stadt liegen. Zu Beginn des Berichtszeitraumes 1.1.1998 waren 31 Gebiete mit einer Fläche von 1034 ha und 7.373 Grundstücken sowie 111.005 Wohnungen mit 167.863 Einwohnern (vgl. 21. Bericht -

Drucks. 13/3536 - Seite 39) förmlich festgelegt. Mit der 4. Aufhebungsverordnung konnte ein Gebiet aus der Sanierung entlassen werden (vgl. 3.1 vorliegenden Berichtes).

Zum Ende des Berichtszeitraumes 31.12.1999 waren somit noch 30 Gebiete mit einer Fläche von rund 970 ha und 6.881 Grundstücken sowie 103.588 Wohnungen mit 151.075 Einwohnern förmlich festgelegt.

(5) Tabelle Grunddaten der 30 Sanierungsgebiete der 1. - 11. Rechtsverordnung

Ausgangsdaten zur förmlichen Festlegung gemäß RVO							Stand am 31.12.1999						
Anzahl der Blöcke	Grundstücke ¹⁾ G	Fläche			Einwohner ³⁾		Wohnungen WE	Grundstücke G	WE ⁴⁾ WE	Einwohner ³⁾			
		Angabe in RVO ha	Nachheb. ²⁾ ha	Korrektur RVO ha	Anzahl EW	Dichte EW / ha				gesamt EW	Änd. z. f. F. in %	darunter Ausländer	Anteil in %
405	7.305	971,1	970,9	-0,2	161.142	166	106.767	6.881	103.588	151.075	-6,2	32.631	21,6

1) Innerhalb eines Blockes liegende bebaute und unbebaute Grundstücke (somit sind Abweichungen zur Anzahl der Grundbuchblätter möglich)

2) Korrektur nach Auswertung des Liegenschaftskatasters

3) melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung (lt. STALA)

4)Stand 1990 ohne Fortschreibung

3.1 Stand der Durchführung in Gebieten der 1., 4., 6. und 7. Rechtsverordnung

Zu Beginn der Berichtszeit waren 9 Sanierungsgebiete mit einer Fläche von 223,5 ha und 1.529 Grundstücken sowie 29.556 Wohnungen mit 59.253 Einwohnern förmlich festgelegt (vgl. 21. Bericht - Drucks. 13/3536 - Seite 39).

Am Ende der Berichtszeit gab es noch 8 Sanierungsgebiete mit einer Fläche von 160,4 ha und 1.158 Grundstücken sowie 22.139 Wohnungen mit 42.909 Einwohnern.

Mit der 4. Aufhebungsverordnung, die am 30.6.06.1999 in Kraft getreten ist, wurde das Sanierungsgebiet Schöneberg – Bülowstraße (förmlich festgelegt mit der 1. Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten vom 29.07.1972) mit einer Fläche von 63,1 ha und 352 Grundstücken sowie 7.515 Wohnungen mit 14.662 Einwohnern aus der Sanierung entlassen.

Über den Stand der Durchführung der Sanierung in diesen weitgehend erneuerten Gebieten wird im Rahmen der geplanten 5. bis 8. Verordnung zur Aufhebung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete berichtet werden (vgl. auch 4.1.1).

(6) Tabelle Grunddaten Sanierungsgebiete der 1., 4., 6. und 7. Rechtsverordnung

Ausgangsdaten zur förmlichen Festlegung gemäß RVO											Stand am 31.12.1999					
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	inter-ner Code	RVO		Zahl der Blöcke	Grundstücke ¹⁾ G	Fläche		Einwohner ³⁾		Wohnungen WE	Grundstücke G	WE ⁴⁾ WE	Einwohner ³⁾			
		Nr.	Datum in Kraft			Angabe in RVO ha	Nachheb. ²⁾ ha	Anzahl EW	Dichte EW / ha				gesamt EW	Änd. z. f. F. in %	darunter Ausländer	Anteil in %
Wedd Exerzierstraße	S0308	7	08.02.85	1	26	3,5	3,5	888	254	504	25	468	913	2,8	455	49,8
Wedd Koloniestraße	S0309	7	08.02.85	2	28	2,9	2,9	785	271	509	28	533	925	17,8	475	51,4
Wedd Biesentaler Str.	S0310	7	08.02.85	3	53	4,8	4,8	1.368	285	706	52	647	1.112	-18,7	645	58,0
Wedd Stettiner Str.	S0311	7	08.02.85	4	58	5,7	5,7	1.546	271	902	57	859	1.775	14,8	1.030	58,0
Wedd Schulstraße	S0312	7	08.02.85	8	80	8,0	8,0	3.446	431	2.106	77	1.736	3.442	-0,1	2.034	59,1
Krzbz Kottbusser Tor	S0601	1	29.07.72	35	905	104,9	104,9	26.795	255	14.336	611	12.078	26.137	-2,5	11.448	43,8
Krzbz Chamissoplatz	S0605	4	06.12.79	12	235	22,9	22,9	8.145	356	4.922	233	4.535	6.149	-24,5	1.908	31,0
Schbz Kolonnenstr.	S1104	6	25.10.84	6	76	7,7	7,7	2.628	341	1.333	75	1.283	2.456	-6,5	1.123	45,7
Anzahl der Gebiete:		8	Summen	71	1.461	160,4	160,4	45.601	284	25.318	1.158	22.139	42.909	-5,9	19.118	44,6

1) Innerhalb eines Blockes liegende bebaute und unbebaute Grundstücke (somit sind Abweichungen zur Anzahl der Grundbuchblätter möglich)

2) Korrektur nach Auswertung des Liegenschaftskatasters

3) melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung (lt. STALA)

4)Stand 1990 ohne Fortschreibung

3.2 Gesamtüberblick zur Vorbereitung und Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11. Rechtsverordnung

Zu Beginn des Berichtszeitraumes gab es 22 Gebiete mit 810,5 ha und 5.844 Grundstücken sowie 81.449 Wohnungen mit 108.633 Einwohnern (vgl. Drucks.13/3536 Seite 22). Diese Grunddaten änderten sich zum Ende des Berichtszeitraumes auf 810,5 ha mit 5.723 Grundstücken sowie 81.449 Wohnungen mit 108.166 Einwohnern.

Zum Stand der weiteren Vorbereitung und Durchführung wird nachfolgend zusammenfassend sowie unter 10.1 ausführlich zu den einzelnen Gebieten berichtet.

(7) Tabelle Grunddaten Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung

Ausgangsdaten zur förmlichen Festlegung gemäß RVO											Stand am 31.12.1999						
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	inter-ner Code	RVO		Zahl der Blö-cke	Grund- stü- cke ¹⁾	Fläche		Einwohner ²⁾		Woh- nungen WE	Grund- stü- cke G	WE ³⁾ gesamt	Einwohner ³⁾				
		Nr.	Datum in Kraft			Angabe in RVO	Nacher- heb. ²⁾	Anzahl EW	Dichte EW / ha				gesamt	Änd. z. f. F. in %	darunter Aus- länder	An- teil in %	
Mit	Spandauer Vorst.	S0110	9	09.10.93	31	632	67,0	67,6	7.075	105	5.809	564	5.809	7.357	4,0	871	11,8
Mit	Rosenthaler Vor..	S0111	10	04.12.94	12	373	37,6	37,5	5.870	157	4.809	379	4.809	5.474	-6,7	663	12,1
Tierg	Beusselstraße	S0211	10	04.12.94	6	93	10,6	10,6	3.487	329	2.314	93	2.314	3.278	-6,0	1.479	45,1
Tierg	Stephankiez	S0212	11	10.11.95	7	54	6,0	6,0	1.925	321	1.288	54	1.288	1.794	-6,8	719	40,1
Wedd	Soldiner Straße	S0318	11	10.11.95	1	11	1,7	1,7	813	478	447	11	447	650	-20,0	380	58,5
PrzlBg	Helmholtzplatz	S0416	9	09.10.93	28	560	86,0	81,9	18.923	231	13.338	563	13.338	16.582	-12,4	1.736	10,5
PrzlBg	Kollwitzplatz	S0417	9	09.10.93	24	476	64,5	60,6	10.333	171	6.519	414	6.519	9.531	-7,8	1.041	10,9
PrzlBg	Teutoburger Pl.	S0418	10	04.12.94	11	316	43,9	49,7	6.456	130	4.423	315	4.423	6.185	-4,2	831	13,4
PrzlBg	Winsstraße	S0419	10	04.12.94	10	219	33,8	34,7	7.781	224	4.850	225	4.850	7.219	-7,2	645	8,9
PrzlBg	Bötzowstraße	S0420	11	10.11.95	11	191	29,0	29,0	5.125	177	3.072	191	3.072	4.596	-10,3	597	13,0
Frh	Samariterviertel	S0517	9	09.10.93	18	263	33,5	33,8	6.223	184	5.302	260	5.302	5.823	-6,4	598	10,3
Frh	Warschauer Str.	S0519	10	04.12.94	9	227	37,6	38,0	6.798	179	5.110	226	5.110	6.131	-9,8	668	10,9
Frh	Traveplatz-Ostkr.	S0520	10	04.12.94	18	204	35,3	35,1	5.876	167	4.380	205	4.380	4.917	-16,3	490	10,0
Nkn	Kottbusser D.O.	S1410	11	10.11.95	5	21	2,5	2,5	548	219	380	21	380	509	-7,1	153	30,1
Nkn	Wederstraße	S1411	11	10.11.95	14	233	23,9	23,9	2.335	98	1.341	232	1.341	1.976	-15,4	597	30,2
Trep	Niederschönew.	S1509	10	04.12.94	8	97	37,2	37,4	1.340	36	799	103	799	1.041	-22,3	144	13,8
Köp	Altst./KietzVorst.	S1612	9	09.10.93	25	225	29,3	28,9	1.653	57	1.105	212	1.105	1.643	-0,6	43	2,6
Köp	Oberschönew.	S1613	11	10.11.95	14	255	41,3	41,3	4.175	101	3.465	256	3.465	3.998	-4,2	312	7,8
Libg	Kaskelstraße	S1706	10	04.12.94	13	248	22,8	22,3	2.508	112	1.655	249	1.655	2.784	11,0	294	10,6
Libg	Weitlingstraße	S1707	10	04.12.94	23	331	50,1	50,1	5.001	100	4.214	333	4.214	4.911	-1,8	473	9,6
Wsee	Komponistenv.	S1805	10	04.12.94	27	477	49,6	49,6	5.278	106	3.443	476	3.443	5.743	8,8	302	5,3
Pkow	Wollankstraße	S1907	10	04.12.94	19	338	67,5	68,3	6.018	88	3.386	342	3.386	6.024	0,1	477	7,9
Anzahl der Gebiete:		22	Summe		334	5.844	810,7	810,5	115.541	143	81.449	5.723	81.449	108.166	-6,4	13.513	12,5

1) Innerhalb eines Blockes liegende bebaut und unbebaut Grundstücke (somit sind Abweichungen zur Anzahl der Grundbuchblätter möglich)
 2) Korrektur nach Auswertung des Liegenschaftskatasters
 3) melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung (lt. STALA)
 4) Stand 1990 ohne Fortschreibung

3.2.1 Sicherung der Sanierungsziele

Die Stadterneuerung verfolgt eine komplexe Sanierung der förmlich festgelegten Gebiete im Zusammenhang aller vorhandenen Nutzungen und Funktionen.

Hierbei stellt die Erneuerung des Wohnungsbestandes zwar den Schwerpunkt dar, eine einseitige Strategie der Investitionen allein zur Sicherung der Wohnungsbestände ohne die gleichzeitige Grundversorgung mit der erforderlichen Infrastruktur würde jedoch den längerfristig angelegten Stabilisierungsprozess in Frage stellen.

Bis zum Ende des Berichtszeitraumes befanden sich zur Sicherung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen 81 Bebauungspläne im Verfahren, 12 Bebauungspläne sind bisher festgesetzt worden. Den größten Anteil hat hierbei die Kostengruppe 332 mit Grünanlagen und Spielplätzen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung über Bebauungspläne muss der vorgezogene Grunderwerb für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unverzüglich realisiert werden (vgl. auch 5.3.1).

(8) Tabelle Stand der Bebauungsplan- Verfahren zur Sicherung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen

Bezirk	Sanierungs- gebiet	B-Pläne festgesetzt	B-Pläne im Verfahren	B-Pläne eingestellt	Erholungs-/ Freiflächen	Grünanl./ Spielplätze	Jugend, Familie	Kultur	Schule, Berufswesen	Sport	Soziales
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	KGR 242	KGR 332	KGR 3312	KGR 3313	KGR 3314	KGR 3315	KGR 3316
Mitte	Spandauer Vorst.	2	6	1	4,5	2	1,5	0	0	0	0
Mitte	Rosenthaler Vor.	0	8	1	1	3	2	0	1	1	0
Tiergarten	Beusselstraße	0	3	0	1	0,5	1,5	0	0	0	0
	Stephankiez	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Wedding	Soldiner Straße	1	0	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0
Prenzl. Berg	Helmholtzplatz	0	6	2	0,83	4,16	0,66	0	0,33	0	0
	Kollwitzplatz	0	3	3	0	2,5	0,5	0	0	0	0
	Teutoburger Pl.	0	3	1	0	0,33	0,33	1	1,33	0	0
	Winsstraße	1	1	1	0	2	0	0	0	0	0
	Bötzowstraße	0	6	0	0,2	4,2	1,4	0	0,2	0	0
Friedrichshain	Samariterviertel	2	9	0	0	4,5	3	0	2,5	1	0
	Traveplatz O.kr.	4	4	0	2	5	0	0	0	1	0
	Warschauer Str.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Neukölln	Kottbusser D.O.	0	3	0	1,33	1,33	0,33	0	0	0	0
	Wederstraße	0	4	0	0,75	1,58	1,41	0	0,25	0	0
Treptow	Niederschönew.	0	3	0	1,08	0,75	0,58	0	0	0,33	0,25
Kopenick	Altstadt/Kietz	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
	Oberschönew.	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Lichtenberg	Kaskelstraße	0	1	0	0,5	0,5	0	0	0	0	0
	Weitlingstraße	0	5	0	1,5	0,5	1,5	0	1	0,5	0
Weißensee	Komponistenv.	0	7	1	1,33	2	2,83	0,33	0	0	0,5
Pankow	Wollankstraße	0	6	0	1	3,1	1,9	0	0	0	0
Summe:		12	81	10	17,52	41,45	20,44	1,33	7,61	3,83	0,75

*anteilige Anrechnung, da B-Pläne Festsetzungen für mehrere Ressorts beinhalten

3.2.2 Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum

3.2.2.1 Stand der Durchführung

Die Förderprogramme Berlins leisteten im Berichtszeitraum einen wesentlichen Beitrag zur Erneuerung des Wohnungsbestandes (vgl. Nr.8.1.2)

Umfassende Mod. Inst. Maßnahmen wurden für 5.274 Wohnungen öffentlich gefördert. Weitere 2.281 Wohnungen wurden freifinanziert umfassend erneuert bzw. befinden sich im Bauprozess. Mit mittlerem bis einfachem Bauaufwand wurden bzw. werden 3.507 Wohnungen erneuert, davon 1.400 Wohnungen mit öffentlicher Förderung.

Als erfolgreich ist der Umfang der privat modernisierten Vorhaben zu bewerten, der letztlich noch durch die indirekte Förderung des Fördergebietesgesetzes ermöglicht und durch die zwischenzeitlich

erfolgte Restitution von Grundstücken an die Alteigentümer begünstigt wurde.

Bis Ende des Berichtszeitraumes wurden ca. 40 % (31.680 Wohnungen) erneuert bzw. befinden sich überwiegend im Bauprozess. Der Durchführungsstand weist zwischen den Gebieten jedoch erhebliche Unterschiede auf. Von 60 % in der Spandauer Vorstadt in Mitte bis 0 % am Kottbusser Damm Ost in Neukölln.

Trotz des guten Erfolges mit 31.680 erneuerten Wohnungen verbleibt weiterhin ein Mod. Inst. Bedarf von 47.617 Wohnungen. Der größte Erneuerungsbedarf besteht quantitativ in den Sanierungsgebieten Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz (8.396 WE) und Kollwitzplatz (3.676) sowie Friedrichshain – Warschauer Straße (3.634 WE).

(9) Tabelle Durchführungsstand ModInst und Fortschreibung Bedarf 31.12.99

Sanierungsgebiete in den Bezirken	korrig. Bedarf 31.12.99 WE	durchgeführt bis 31.12.1999 *						Gesamt	durchgeführt in 1998/1999						Fortsschreibung Bedarf		
		Gesamt		davon					gesamt	davon			Gesamt	davon			
		WE	in%	umfassend	mittel / einf.		WE			off. WE	privat WE	WE		umfassend	mittel/einf.		
Spandauer Vor.	4.038	2.423	60	1.544	38	879	22	382	268	263	5	114	114	0	1.615	916	699
Rosenth. Vorst.	4.513	1.778	39	1.390	31	388	9	710	491	328	163	219	142	77	2.735	2.166	569
Mitte	8.551	4.201		2.934		1.267		1.092	759	591	168	333	256	77	4.350	3.082	1.268
Beusselstraße	1.487	446	30	163	11	283	19	89	89	89	0	0	0	0	1.041	602	439
Stephankiez	1.188	405	34	235	20	170	14	58	44	0	44	14	0	14	783	630	153
Tiergarten	2.675	851		398		453		147	133	89	44	14	0	14	1.824	1.232	592
Soldiner Straße	409	245	60	78	19	167	41	245	78	58	20	167	147	20	164	40	124
Wedding	409	245		78		167		245	78	58	20	167	147	20	164	40	124
Helmholtzplatz	13.578	5.896	43	3.855	28	2.041	15	2.126	1.418	932	486	708	112	596	8.396	3.699	4.697
Kollwitzplatz	6.683	3.260	49	2.277	34	983	15	1.067	781	334	447	286	44	242	3.676	1.784	1.892
Teutoburger Pl.	4.423	1.857	42	1.287	29	570	13	897	545	278	267	352	54	298	2.660	1.596	1.064
Winsstraße	4.454	935	21	625	14	310	7	273	134	52	82	139	0	139	3.590	1.571	2.019
Bötzowstraße	3.039	903	30	638	21	265	9	302	119	107	12	183	12	171	2.252	1.100	1.152
Prenzl.Berg	32.177	12.851		8.682		4.169		4.665	2.997	1.703	1.294	1.668	222	1.446	20.574	9.750	10.824
Samariterviertel	5.436	2.514	46	2.208	41	306	6	934	691	497	194	243	126	117	2.922	2.077	845
Warschauer Str.	4.907	1.273	26	901	18	372	8	588	441	367	74	147	113	34	3.634	2.569	1.065
Traveplatz-O.kr.	4.846	1.886	39	1.252	26	634	13	784	495	457	38	289	245	44	2.960	1.883	1.077
Friedrichsh.	15.189	5.673		4.361		1.312		2.306	1.627	1.321	306	679	484	195	9.516	6.529	2.987
Kottbusser D.Ost	268	0	0	0	0	0	0	k.A.	0	0	0	0	0	0	268	0	268
Wederstraße	634	100	16	100	16	0	0	4	4	0	4	0	0	0	534	240	294
Neukölln	902	100	16	100	16	0	0	4	4	0	4	0	0	0	802	240	562
Niederschönew..	1.126	606	54	526	47	80	7	237	237	237	0	0	0	0	520	102	418
Treptow	1.126	606	54	526	47	80	7	237	237	237	0	0	0	0	520	102	418
Altstadt/Kiez	1.079	398	37	270	25	128	12	84	59	39	20	25	0	25	681	214	467
Oberschönew.	3.184	1.703	53	1.323	42	380	12	893	630	379	251	263	155	108	1.481	1.047	434
Köpenick	4.263	2.101		1.593		508		977	689	418	271	288	155	133	2.162	1.261	901
Kaskelstraße	1.781	859	48	678	38	181	10	291	246	215	31	45	40	5	922	238	684
Weitlingsstraße	3.851	1.607	42	923	24	684	18	468	261	199	62	207	68	139	2.244	418	1.826
Lichtenberg	5.632	2.466		1.601		865		759	507	414	93	252	108	144	3.166	656	2.510
Komponistenv.	3.812	1.731	45	1.116	29	615	16	331	225	144	81	106	28	78	2.081	1.385	696
Weißensee	3.812	1.731		1.116		615		331	225	144	81	106	28	78	2.081	1.385	696
Wollankstraße	3.313	855	26	677	20	178	5	299	299	299	0	0	0	0	2.458	1.097	1.361
Pankow	3.313	855		677		178		299	299	299	0	0	0	0	2.458	1.097	1.361
Summe	78.049	31.680	41	22.066	28	9.614	12	11.062	7.555	5.274	2.281	3.507	1.400	2.107	47.617	25.374	22.243

3.2.2.2 Fortschreibung des Erneuerungsbedarfes

Nach grundstücksscharfer Überprüfung im Juni 1998 (Basis 12/97) war der Mod. Inst. Bedarf erstmalig nach 3 Zustandsmerkmalen „Maßnahmenumfang hoch - mittel - gering“ unterschieden worden, um künftigen Fördermittelbedarf genauer ein zu grenzen. Es stellte sich heraus, dass bei einem Erneuerungsbedarf von ca. 59.200 Wohnungen ca. 9.000 WE geringen, ca. 16.100 WE mittleren und ca. 34.100 WE umfassenden Bedarf aufwiesen.

Nach weiterer Erhebung zum Ende des Berichtszeitraumes differenziert sich der Erneuerungsbedarf von ca. 47.600 Wohnungen in ca. 8.350 WE mit geringem, ca. 13.900 WE mit mittlerem und ca. 25.400 WE mit umfassendem Bedarf.

(10) Tabelle Erneuerungsbedarfs-Matrix Stand 12/99

		Instandsetzung			Summen Mod.bedarf
		Bedarf gering	mittel	hoch	
Modernisierung	Bedarf gering	8.346	3.684	3.842	15.872
	Bedarf mittel	4.251	5.962	8.951	19.164
	Bedarf hoch	1.614	2.882	8.085	12.581
	Summen Inst.bedarf	14.211	12.528	20.878	47.617
		8.346			
		geringer	13.897		
			mittlerer	25.374	
				hoher	47.617
					Erneuerungsbedarf

3.2.3 Wohnungsneubau

Nach Überprüfung zum Stand 31.12.1996 bestand aufgrund der fortgeschriebenen städtebaulichen Planungen ein stadtentwicklungspolitisch wichtiges Wohnungsneubaupotential auf un bebauten Flächen von mehr als 12.400 Wohnungen. Die Bedeutung der Potentiale besteht darin, den vorhandenen Altbauwohnungsbestand durch zeitgemäß ausgestattete Wohnungen bzw. durch Sonderwohnform-Projekte zu ergänzen und damit bestimmte Bevölkerungsgruppen in den Gebieten zu halten. Der wirkliche Sanierungserfolg wird im Bewusstsein der Wohnbevölkerung zumeist erst mit der Bebauung der Brachflächen sichtbar.

Bis zum 31.12.1999 wurden in den Gebieten 6.029 Wohnungen (49% des fortgeschriebenen Neubaupotentials) gefördert und

freifinanziert fertiggestellt. Im Rahmen der Förderung von Sonderwohnformen und Seniorenwohnen wurden in den Wohnungsbauprogrammen **1998** 81 Wohnungen und **1999** 37 Wohnungen bewilligt.

Durch den Wegfall der Wohnungsbauförderung für den klassischen Sozialen Wohnungsbau im Berichtszeitraum haben Eigentümer bzw. Investoren ihre Planung an die Marktverhältnisse angepasst. Die Zunahme kleinerer Wohnungstypen hat Auswirkungen auf die Fortschreibung der Wohnungsbaupotentiale.

Freifinanziert wurden 2.398 (40%) Wohnungen errichtet bzw. befinden sich im Bauprozess.

(11) Tabelle Durchführungsstand und Neubaupotentiale 31.12.99

Sanierungsgebiete in den Bezirken	Neubaupotential alt		Durchführungsstand am 31.12.1999						Neubaupotential			züggl. Dachausbau ca. WE
	nach RVO WE	Fortschreibung zum 31.12.96 WE	gesamt		davon		Restpotential WE	Neue Planung WE	Fortschreibung zum 31.12.99 WE			
			WE	in %	gefördert (bewilligt) WE	in %				freifinanziert (fertiggestellt) WE	in %	
Spandauer Vorst.	1.250	1.423	1.013	71%	94	9%	919	91%	410	510	920	315
Rosenth. Vorstadt	623	490	244	50%	62	25%	182	75%	246	390	636	340
Mitte	1.873	1.913	1.257	66%	156	12%	1.101	88%	656	900	1.556	655
Beusselstraße	50	50	22	44%	22	100%	0	0%	28	19	47	16
Stephankiez	32	32	18	56%	6	33%	12	67%	14	-14	0	13
Tiergarten	82	82	40	49%	28	70%	12	30%	42	5	47	29
Soldiner Straße	15	15	0	0%	0	0%	0	0%	15	0	15	0
Wedding	15	15	0	0%	0		0		15	0	15	0
Helmholtzplatz	245	523	353	67%	297	84%	56	16%	170	194	364	500
Kollwitzplatz	550	653	445	68%	321	72%	124	28%	208	294	502	520
Teutoburger Platz	835	480	363	76%	132	36%	231	64%	117	248	365	230
Winsstraße	450	143	103	72%	61	59%	42	41%	40	94	134	180
Bötzowstraße	550	419	119	28%	88	74%	31	26%	300	80	380	120
Prenzlauer Berg	2.630	2.218	1.383	62%	899	65%	484	35%	835	910	1.745	1.550
Samariterviertel	370	481	331	69%	307	93%	24	7%	150	188	338	56
Warschauer Str.	384	540	326	60%	142	44%	184	56%	214	109	323	0
Traveplatz-Ostkr.	402	690	211	31%	211	100%	0	0%	479	12	491	31
Friedrichshain	1.156	1.711	868	51%	660	76%	208	24%	843	309	1.152	87
Kottbusser D.Ost	54	54	0	0%	0	0%	0	0%	54	-54	0	0
Wederstraße	531	531	87	16%	69	79%	18	21%	444	20	464	0
Neukölln	585	585	87	15%	69	79%	18	21%	498	-34	464	0
Niederschönew.	800	796	63	8%	63	100%	0	0%	733	0	733	60
Treptow	800	796	63	8%	63	100%	0	0%	733	0	733	60
Altstadt/Kietz	250	365	203	56%	123	61%	80	39%	162	186	348	0
Oberschöneweide	689	577	339	59%	320	94%	19	6%	238	147	385	130
Köpenick	939	942	542	58%	443	82%	99	18%	400	333	733	130
Kaskelstraße	332	548	323	59%	309	96%	14	4%	225	46	271	60
Weitlingstraße	350	1.210	361	30%	259	72%	102	28%	849	557	1.406	200
Lichtenberg	682	1.758	684	39%	568	83%	116	17%	1.074	603	1.677	260
Komponistenviertel	1.240	1.220	609	50%	311	51%	298	49%	611	68	679	0
Weißensee	1.240	1.220	609	50%	311	51%	298	49%	611	68	679	0
Wollankstraße	956	1.169	496	42%	434	88%	62	13%	673	191	864	231
Pankow	956	1.169	496	42%	434	88%	62	13%	673	191	864	231
	10.958	12.409	6.029	49%	3.631	60%	2.398	40%	6.380	3.285	9.665	3.002

3.2.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Der Berichtszeitraum 1998/99 war, wie bereits die Jahre zuvor, durch die weiterhin als schwierig zu kennzeichnende Situation des Landeshaushaltes geprägt. Nachdem zu Beginn des Berichtszeitraumes zwischen der Senatsschulverwaltung, den Bezirken und SenBauWohnV in Unterstützung der jeweiligen Sanierungsbeauftragten die Schulstandorte im Wesentlichen abgestimmt werden konnten, wurde gleichzeitig deutlich, dass in vielen Sanierungsgebieten mittel- bis langfristig Standorte aufzugeben sein werden. Die Gründe sind vielschichtig; zu nennen sind insbesondere sinkende Geburtenraten sowie zunehmend selektive Wanderungsbewegungen der Bevölkerung. Das Wohnen in den bisher unzureichend erneuerten Gebieten und das Fehlen einer qualifizierten sozialen Infrastruktur wird dabei von Bevölkerungsschichten mit zu versorgenden schulpflichtigen Kindern zunehmend kritisch beurteilt.

Auf der anderen Seite ist jedoch auffällig, dass die innerhalb des S-Bahnringes gelegenen Sanierungsgebiete in Mitte,

Prenzlauer Berg und Friedrichshain zunehmend von jüngeren Singles ohne Kinder nachgefragt werden.

Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf die in den Gebieten benötigten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und werden weiter kritisch zu beobachten sein. Hierzu gehört auch als neue Aufgabenstellung die aufgegebenen Standorte neuen Nutzungen zu zuführen.

Aufgrund der finanziellen Enge finden größere Investitionsprojekte kaum noch Eingang in die Investitionsplanung des Landes Berlin. Wegen dieser Tatsache sind und werden daher zunehmend alternative Finanzierungsmöglichkeiten von Bedeutung. Hier sind insbesondere zu nennen die Ko-Finanzierung über EU- Förderprogramme, Maßnahmen in besonderen Förderprogrammen des Bundes oder Landes wie z.B. Soziale Stadt, Wohnumfeldmaßnahmen (WUM- Richtlinie), Platzprogramm, Quartiersmanagement, etc..

Durch die Beauftragung der Landesbank Berlin Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (LBB-GEG) als treuhänderi-

schen Grunderwerbsträger (vgl. 5.3 in diesem Bericht) konnten im Berichtszeitraum überwiegend zur Abwendung von Übernahmeverlangen nach § 145 BauGB weitere 22 Grundstücke für Berlin zur Realisierung von Infrastrukturstandorten gesichert werden.

Aus Tabelle 12 wird deutlich, dass die Überprüfung der Standorte und deren Notwendigkeit eine Verringerung der Kostenschätzung gemäß Rechtsverordnung mit 2.630 Mio. DM auf

nun 1.808,5 Mio. DM ergeben hat. Dieses wird besonders sichtbar in der Tabelle 13 z.B. bei der KGR. 3312 (Jugend, Familie) mit einer Verringerung von 537 Mio. DM auf noch zu finanzierende 242 Mio. DM und bei KGR. 3314 (Schule, Berufswesen) mit einer Verringerung von 1.425 Mio. DM auf noch zu finanzierende 816 Mio. DM.

Grundsätzlich differenzieren die Angaben zum Finanzierungsbedarf nicht nach Investitionsvorhaben und Maßnahmen der baulichen Unterhaltung.

(12) Tabelle gestrichene / neue / noch zu finanzierende Investitionen für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - in TDM

Bezirk	Sanierungsgebiet	Schätzung gemäß RVO	Veränderungen der Kosten			Neue Schätzung a + b + c	davon		
			Korrektur Schätzung +/-	gestrich. Invest.	neue Invest.		eingest. in I-Plan. a	ausfinanz. b	noch zu finanz. c
Mitte	Spandauer Vorst.	110.800	16.379	- 29.710	35.750	133.219	5.200	41.486	86.533
	Rosenthaler Vor.	147.815	-48.527	- 4.725	8.714	103.277	0	7.130	96.147
Tiergarten	Beusselstraße	43.510	-127	- 36.840	1.000	7.543	0	683	6.860
	Stephankiez	41.702	0	- 39.168	0	2.534	0	0	2.534
Wedding	Soldiner Straße	1.200	0	- 1.200	0	0	0	0	0
Prenzl.Berg	Helmholtzplatz	214.900	18.781	- 28.260	0	205.421	53.900	13.327	138.194
	Kollwitzplatz	173.500	-6.447	- 99.815	26.500	93.738	16.400	6.713	70.625
	Teutoburger Pl.	245.872	-160	- 61.106	0	184.606	0	5.350	179.256
	Winsstraße	134.328	-3.301	- 28.345	3.600	106.282	13.530	48.337	44.415
	Bötzowstraße	124.540	-8.650	- 8.310	9.010	116.590	200	5.400	110.990
	Friedrichsh.	Samariterviertel	270.600	733	- 105.640	25.030	190.723	0	2.673
	Traveplatz O.kr.	112.300	-30.265	- 27.536	2.284	56.783	452	110	56.221
	Warschauer Str.	154.163	-772	- 45.065	1.541	109.867	0	7.650	102.217
Neukölln	Kottbusser D.O.	25.440	-80	- 17.160	220	8.420	0	0	8.420
	Wederstraße	58.320	-16.460	- 320	2.780	44.320	6.100	0	38.220
Treptow	Niederschönew.	81.228	-9.124	- 53.480	13.303	31.927	5.000	8.645	18.282
Köpenick	Allstadt/Kietz	153.010	385	- 114.410	13.206	52.191	0	18.650	33.541
	Oberschönew.	78.284	11.780	- 16.700	600	73.964	0	1.430	72.534
Lichtenberg	Kaskelstraße	44.060	164	- 42.586	13.935	15.573	4.934	287	10.352
	Weitlingstraße	112.288	-26.212	- 42.388	5.260	48.948	2.941	1.726	44.281
Weißensee	Komponistenv.	85.143	-1.021	- 77.025	53.563	60.660	0	21.414	39.246
Pankow	Wollankstraße	217.626	-1.057	- 107.610	53.007	161.966	38.245	620	123.101
Summe:		2.630.629	-103.981	- 987.399	269.303	1.808.552	146.902	191.631	1.470.019

Summe Veränderungen -822.077

(13) Tabelle noch zu finanzierender Bedarfe aller Kostengruppen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - in TDM -

Sanierungsgebiete in den Bezirken	Erholungs-/ Freiflächen		Grünanlagen, Spielplätze		Gesundheit		Jugend, Familie		Kultur		Schule, Berufswesen		Sport		Soziales		Verwaltungsgebäude		c 1) SUMME KGR / Bezirk
	KGR 242		KGR 332		KGR 3311		KGR 3312		KGR 3313		KGR 3314		KGR 3315		KGR 3316		KGR 3317		
	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	RVO*	akt.	
Spandauer V.	20.000	19.635	3.000	600	4.000	1.244	29.800	19.121	4.000	2.650	44.000	24.973	2.000	3.190	4.000	15.120	0	0	86.533
Rosenthaler V.	1.593	1.222	2.190	1.870	0	0	18.655	10.330	0	0	102.662	60.010	0	0	22.715	22.715	0	0	96.147
Mitte	21.593	20.857	5.190	2.470	4.000	1.244	48.455	29.451	4.000	2.650	146.662	84.983	2.000	3.190	26.715	37.835	0	0	182.680
Beusselstraße	320	320	1.000	1.250	0	0	13.700	5.290	3.000	0	24.000	0	0	0	1.490	0	0	0	6.860
Stephankiez	434	434	0	0	0	0	4.918	1.750	0	0	36.000	0	0	0	350	350	0	0	2.534
Tiergarten	754	754	1.000	1.250	0	0	18.618	7.040	3.000	0	60.000	0	0	0	1.840	350	0	0	9.394
Soldiner Str.	250	0	950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wedding	250	0	950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmholtzplatz	13.700	4.930	1.700	884	0	0	74.700	28.180	7.600	4.600	108.200	99.600	0	0	9.000	0	0	0	138.194
Kollwitzplatz	11.500	8.980	2.000	360	0	0	35.500	26.015	16.000	15.870	104.500	16.500	0	0	4.000	2.900	0	0	70.625
Teutoburger Pl.	4.375	3.525	2.450	1.790	0	0	30.947	20.341	21.600	21.600	122.500	68.000	46.000	46.000	0	0	18.000	18.000	179.256
Winsstraße	5.000	4.100	4.850	3.375	0	0	22.820	3.290	0	0	76.658	8.650	0	0	0	0	25.000	25.000	44.415
Bötzowstraße	3.250	8.620	3.210	3.790	0	0	28.080	12.980	0	0	90.000	85.600	0	0	0	0	0	0	110.990
Prenzl.Berg	37.825	30.155	14.210	10.199	0	0	192.047	90.806	45.200	42.070	501.858	278.350	46.000	46.000	13.000	2.900	43.000	43.000	543.480
Samariterv.	5.900	3.400	3.700	4.070	0	0	27.600	15.380	2.000	0	227.400	165.200	0	k.A.	4.000	0	0	0	188.050
Warschauer Str.	5.990	2.682	594	911	0	0	20.036	1.480	6.980	0	78.500	50.948	0	0	200	200	0	0	56.221
Traveplatz-O.kr.	6.800	4.541	5.200	6.250	0	0	15.085	7.550	3.144	3.142	119.734	80.734	4.000	0	200	0	0	0	102.217
Friedrichsh.	18.690	10.623	9.494	11.231	0	0	62.721	24.410	12.124	3.142	425.634	296.882	4.000	0	4.400	200	0	0	346.488
Kottbusser D.O.	380	300	1.000	500	0	0	24.060	7.620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.420
Wederstraße	1.460	2.000	2.060	960	0	0	24.600	17.930	0	0	30.200	17.330	0	0	0	0	0	0	38.220
Neukölln	1.840	2.300	3.060	1.460	0	0	48.660	25.550	0	0	30.200	17.330	0	0	0	0	0	0	46.640
Niederschönew.	14.748	4.033	2.100	1.889	0	0	22.000	6.000	780	4.800	40.000	960	600	600	1.000	0	0	0	18.282
Treptow	14.748	4.033	2.100	1.889	0	0	22.000	6.000	780	4.800	40.000	960	600	600	1.000	0	0	0	18.282
Allstadt/Kietz	11.860	9.341	2.100	500	0	0	11.000	0	4.300	2.500	15.000	0	0	0	5.000	0	103.750	21.200	33.541
Oberschönew.	3.834	2.634	1.090	540	0	0	15.500	3.500	3.000	14.500	20.000	20.000	31.360	31.360	3.500	0	0	0	72.534
Köpenick	15.694	11.975	3.190	1.040	0	0	26.500	3.500	7.300	17.000	35.000	20.000	31.360	31.360	8.500	0	103.750	21.200	106.075
Kaskelstraße	3.217	3.465	566	767	0	0	19.777	5.620	0	0	20.000	0	0	0	500	500	0	0	10.352
Weitlingstraße	12.812	5.434	2.935	1.180	0	0	38.843	12.752	3.000	0	46.498	22.305	4.200	2.610	4.000	0	0	0	44.281
Lichtenberg	16.029	8.899	3.501	1.947	0	0	58.620	18.372	3.000	0	66.498	22.305	4.200	2.610	4.500	500	0	0	54.633
Komponistenv.	3.090	1.410	2.903	2.306	0	0	28.810	16.599	5.000	0	40.000	17.951	0	0	5.340	980	0	0	39.246
Weißensee	3.090	1.410	2.903	2.306	0	0	28.810	16.599	5.000	0	40.000	17.951	0	0	5.340	980	0	0	39.246
Wollankstraße	21.050	1.842	11.770	1.599	0	0	31.260	20.280	18.500	0	79.920	78.051	3.430	0	9.190	0	42.506	21.329	123.101
Pankow	21.050	1.842	11.770	1.599	0	0	31.260	20.280	18.500	0	79.920	78.051	3.430	0	9.190	0	42.506	21.329	123.101
Gesamt/KGR	151.563	92.848	57.368	35.391	4.000	1.244	537.691	242.008	98.904	69.662	1.425.772	816.812	91.590	83.760	74.485	42.765	189.256	85.529	1.470.019

RVO* = Zahlenangaben RVO nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

1) In Tabelle 13 ist nur c = "geplante Investition, nicht in I-Planung" dargestellt worden, somit sind die Summen der Kostenschätzung in nachfolgender Tabelle 14 nicht identisch, da dort a + b + c dargestellt wurde.

Die Endsumme der KGR.3314 in Tabelle 13 ist identisch mit der Endsumme c = "geplante Investition, nicht in I-Planung" am Ende der Tabelle 14.

(14) Tabelle Finanzbedarf Kostengruppe 3314 (Schule, Berufswesen) in TDM

Sanierungsgebiete in den Bezirken	EP	Kap	Titel	Bezeichnung	Investition	Standort in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzung gem. RVO	Fortschreibung Rahmenplanung			Kostenschätzung neu Summe a + b + c			
									neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätz.				
Spandauer Vorstadt	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	4. G. Koppenplatz 12	b/c		b=5.100 c=1.500		-2.400	6.600			
	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	6.G. Gipsstr. 23a	b/c		b=8.640 c=1.360		10.000	10.000			
	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	4. G. Auguststr. 21 (VH)	b/c		b=2.005 c=995		3.000	3.000			
	37	37 34		Gesamtsch.	Erneuerung Schule	Weinmeisterstr. 16	b/c		b=5.662 c=4.338		6.000	10.000			
	37	?		VHS	Erneuerung Schule	Linienstr. 162	b/c		b=2.850 c=4.150		7.000	7.000			
	37	3730		Grundschule	Neubau Schule	Koppenplatz 12	d				2.960	0			
	37	3730		Grundschule	Neub.Multifunktion	Linienstr. 161a	d				4.000	0			
	37	3730		Grundschule	Neub.Sporth. 3HT	4.G. Koppenplatz 12	c				-5.500	6.500			
	37	3734	70100	Gesamt-schule	Ern.,NeubauSchul-portanlage 2 HT	Weinmeisterstr.16	b/c		b=3700 c=5.500		-2.500	9.200			
	37	3730		Grundschule	Ern.Sportplatz	Kleine Hamburger Str.	c				-1.710	630			
Summe:								44.000	2.000	6.960	13.890	52.930			
Rosen-thaler Vorstadt	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	Ruppiner Straße 47-48	b/c	10.386		b=380, c=10.006		10.386			
	37	37 32		Realschule	Erneuerung Schule	Elisabethkirchstraße 19	b/c	11.994		b=800, c=7.500	-3.694	8.300			
	37	37 33		Gymnasium	Erneuerung Schule	Rheinsberger Str. 4-5	b/c	23.921	414	b=1.500, c=10.914	-11.921	12.414			
	37	37 35		Sonder-schule	Ern. Turnhalle	Bergstr. 5-9	b/c	9.821		b=50, c=1.560	-8.211	1.610			
	37	37 35	71 501	Sonder-schule	Erneuerung Schule	Bergstr. 5-9	b/c	0	8300	b=4.000, c=4.300		8300			
	37	37 35		Sondersch.	Neubau Großhalle	Bergstr. 5-9	c	6.998			-1.498	5.500			
	37	3730		Grundschule	Neub.Sporthalle	2.GS Real.Block 028	c	10.000			-3.800	6.200			
	37	3732		Realschule	zzgl. Sportfreifläche	Real.Block 028	c	14.063			-7.048	7.015			
	37	3733		Gymnasium	"	Real.Block 028	c	15.479			-8.464	7.015			
Summe:								102.662	8.714	0	-44.636	66.740			
Mitte								SUMME BEZIRK			146.662	10.714	6.960	-30.746	119.670
Beusselstr.	37	37 30		Grundschule	Neub.Schule u.Turn	Berlichingenstraße 6-13	d	24.000			24.000	0			
Summe:								24.000			24.000	0			
Stephankiez	37	37 30		Grundschule	Neubau 3-züg. Schule/ Turnh.	Stephanstr. 22-28/ Birkenstr. 37-43	d	36.000			36.000	0			
Summe:								36.000			36.000	0			
Tiergarten								SUMME BEZIRK			60.000	0	60.000	0	
Soldiner Str.						k.A.		0	0	0	0	0			
Wedding								SUMME BEZIRK			0	0	0	0	
Helmholtz-platz	37	3761		VHS	Ern.Musikschule	Pappelallee 41 b	c					8.000			
	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	Greifenhagener Str. 58	c					13.400			
	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	Senefelder Str. 6	c					18.700			
	37	3733		Gymnasium	Erneuerung Schule	Duncker Str. 65/56	c					38.500			
	37	3733	70101	Gymnasium	Ern.Gymn.,Umb.be-hind.ger.Schulanl	Duncker Str. 64	a					In I-Planung eingestellt	34.000		
	37	3733	70101	Gymnasium	Neub.Sporthalle und	Duncker Str. 64	a					In I-Planung eingestellt	19.900		
	37	3740		Berufsschule	Ern. d. Berufssch.	Pappelallee 30-31	b						8.000		
	37	3761		VHS	Neubau Musiksch.	Pappelallee 40	c						21.000		
Summe:								108.200		0	53.300	161.500			
Köllwitz-platz	37	3730		Grundschule	Ern.3.Grundschule	Prenzl. Allee 227-228	d				21.500	0			
	37	3730		Grundschule	Ern.4.Grundschule	*) Knaackstraße 67	c		6.000			6.000			
	37	3734	70103	Oberschule	Ern.4.Gesamtsch. u.Neub.Sporthalle	Danziger Straße 50/ Sredzkistraße	a			22.500		16.400			
	37	3733		Gymnasium	Neub.Gymnasium	SaarbrückerStraße 10	d			44.100		0			
	37	3730		Grundschule	Grundschule	NN	c		10.500			10.500			
Summe:								104.500	16.500	88.100	0	32.900			
Teutoburger Platz	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	Templiner Str. 3	c	13.000				13.000			
	37	3731		Hauptschule	Erneuerung Schule	Kastanienallee 82	c	25.000				25.000			
	37	3735		Sondersch.	Erneuerung Schule	Schönhauser A. 165	b/c	14.000		b=4.000 c=10.000		14.000			
	37	3731		Hauptschule	Neub. Doppelhalle	Choriner Str. 47,48	c	10.000				10.000			
	37	3731		Hauptschule	Neub.Haupt u.Real	Schwedter Str. 37-40	d	50.500		50.500		0			
	37	3730		Grundschule	Neubau Turnhalle	Templinder Str. 3	c	5.000				5.000			
	37	3735		Sondersch.	Neubau Turnhalle	Schönhauser A. 165	c	5.000				5.000			
Summe:								122.500	0	50.500	0	72.000			
Winsstraße	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	*) Christburger Str. 14	b	10.947				10.947			
	37	3730			Erneuerung Schule	Heinrich-Roller-Str. 18	b/c	9.401		b=5.300 c=1.500	-2.601	6.800			
	37	3730	70100		Erneuerung Schule	Christburger Str. 7	b	31.140			-2.800	28.340			
	37	3730			Neubau Turnhalle	5.G. Winsstr. 49/50	a	3.175			4.325	7.500			
	37	3730			Neubau Turnhalle	*) Christburger Str. 14	d	14.845		14.845		0			
	37	3730			Neubau Turnhalle	Heinrich-Roller-Str. 18	c	7.150				7.150			
Summe:								76.658	0	14.845	-1.076	60.737			
Bötzow-straße	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	Pasteurstraße 10, 12	c	10.000				10.000			
	37	3760		Stadtbibliothek	Ern. Bibliothek	Esmarchstraße 18	c		1.000			1.000			
	37	3733		Gymnasium	Erneuerung Schule	Pasteurstraße 7, 11	c	10.000				10.000			
	37	3733			Neub.Fachr.tr.Gym	Dietrich-Bonhoeffer-Str.	c	8.000				8.000			
	37	3733			Neub.Sporth.für	Dietrich-Bonhoeffer-Str.	c	14.000			-2.000	12.000			
	37	3734	71501	Gesamtschule	Erneuerung Schule	Haus 1: Greifsw.Str. 24- Haus 2: Bötzwstr. 11	b/c	34.000		b=3.400 c=30.600		34.000			
	37	3734			Sporth.	Am Friedrichsh. 29-32	c	14.000				14.000			
Summe:								90.000	1.000	0	-2.000	89.000			
Prenzlauer Berg								SUMME BEZIRK			501.858	17.500	153.445	50.224	416.137

Sanierungsgebiete in den Bezirken	EP	Kap	Titel	Bezeichnung	Investition	Standort				Schätzung gem. RVO	Fortschreibung Rahmenplanung			Kostenschätzung neu Summe a + b + c
						in I-Planung eingestellt = a	ausfinanziert = b	Gepl. Invest., nicht in I-Planung = c	Investition gestrichen = d		neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätz.	
Samariterviertel	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	Pettenkoflerstraße		c						43.200
	37	37 30			Neubau Sporthalle	Pettenkoflerstraße		c						16.500
	37	37 30			Ern. Sportfläche	Pettenkoflerstr. 25,26		c	6.600					6.600
	37	37 30			Erneuerung Schule	Liebigstraße		c						41.500
	37	37 30			Neubau Sporthalle	Liebigstr. 17-20		c	5.500					5.500
	37	37 30			Erneuerung Schule	Sporthalle Zelleplatz		d		20.300				0
	37	37 30			Ern. Sportfläche	Zelleplatz, Block 29		c	1.500					1.500
	37	37 33		Gymnasium	Erneuerung Schule	Rigaer Straße		c						49.500
	37	37 33			Neub. Sportfläche	Schreinerstr. 4		c	900					900
37	37 35		Sondersch.	Neub.Schw.hör.sch	Samariterstr. 19- 20		d		56.400				0	
Summe:									227.400	14.500	76.700	0	165.200	
Warschauer Straße	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	*) 9.G Lasdehner Str.		c				-8.250		16.500
	37	37 32		Realschulen	Erneuerung Schule	*) 3.OR Frankfurter A.		c				-8.250		16.500
	37	37 32			Reko.Tonnensporth	*) 3.OR Frankfurter A.		c	1.900					1.900
	37	37 32			Neubau Turnhalle	*) 3.OR u. 4.OG Frankf.		c				-12.500		5.500
	37	37 33	71501	Gymnasium	Erneuerung Schule	*) 4.OG Frankfurter Allee	a/c			a= 452 c=10.548				11.000
Summe:									78.500	1.900	0	-29.000	51.400	
Traveplatz-Ostkreuz	37	37 30		Grundschulere	Erneuerung Schule	Jessner Straße		c						14.734
	37	37 30			Neubau Schule	Oderstraße 29-33		d		39.000				0
	37	37 30			Neubau Turnhalle	Jessnerstraße 34		c						20.000
	37	37 30			Neubau Turnhalle	Oderstr. 29-31		c						16.000
	37	37 30			Neubau Turnhalle	Wühlischstraße 10-11		c						30.000
Summe:									119.734	0	39.000	0	80.734	
Friedrichshain									SUMME BEZIRK	425.634	16.400	115.700	-29.000	297.334
Kottbusser Damm Ost														0
Summe:									0	0	0	0	0	
Wederstr.	37	3730		Grundschule	Erw.Schulanlage / Neubau Sporthalle	Bürgerstr. 48		c	30.200			-15.200		15.000
	37	3730			San.Schule(Außenanlag.u.Wederstr.53)	Bürgerstr. 48		c	0	2.330				2.330
Summe:									30.200	2.330	0	-15.200	17.330	
Neukölln									SUMME BEZIRK	30.200	2.330	0	-15.200	17.330
Niederschöneweide	37	3730		Grundschule	Neubau d. Grundsch	Köllnische Str. 1-6		d	35.000		35.000			0
	37	3730		Grundschule	Neubau Freifläche	*) Schnellerstr. 31		c	0	960				960
	37	3730			Erneuerung Schule	*) Schnellerstr. 31		b	5.000			2.000		7.000
	37	3740		Berufswesen	Erneuerung Schule	Schnellerstr. 138		a	0	5.000				5.000
Summe:									40.000	5.960	35.000	2.000	12.960	
Treptow									SUMME BEZIRK	40.000	5.960	35.000	2.000	12.960
Altstadt/Kietz	37	37 30		Grundschule	Turnhalle/Sportfl.	*) Luisenstraße		d			15.000			0
Summe:									15.000	0	15.000	0	0	
Oberschöneweide	37	3733		Gymnasium	Erw. 3.Gymnasium	Gaußstr.1/Kepler.9-10		c	10.000	0	0	0		10.000
	37	3733		Gymnasium	Neub.Doppelturnh.	(3. Gymn.) Gaußstr.2-3		c	10.000	0	0	0		10.000
Summe:									20.000	0	0	0	20.000	
Köpenick									SUMME BEZIRK	35.000	0	15.000	0	20.000
Kaskelstr.	37	3730		Grundschule	Neub.Schule/TH	Hauffstr. 13-20		d	20.000		20.000	0		0
Summe:									20.000	0	20.000	0	0	
Weitlingstr.	37	3730		Grundschule	Ern. Gebäude	Wönnichstr. 7		c	561					561
	37	3730			Ern.Außenanl.	Wönnichstr. 7		b	880			-520		360
	37	3733		Gymnasium	Ern. Gebäude	Lückstr.60-63,Leopold.		c	3.313			6.687		10.000
	37	3733			Ern.Außenanl.	Lückstr.60-63,Leopold.		c	744			0		744
	37	3733			Neub. Fachräume	Lückstr.60-63,Leopold.		d	4.000		4.000			0
	37	3730		Grundschule	Neubau Turnhalle	Rosenfelder Str.		c	7.000			-1.500		5.500
	37	3733		Gymnasium	Neubau Turnhalle	Fischerstr. 15-16		c	30.000			-24.500		5.500
Summe:									46.498	0	4.000	-19.833	22.665	
Lichtenberg									SUMME BEZIRK	66.498	0	24.000	-19.833	22.665
Komponistenviertel	37	3730		Grundschule	Ern./Umb.Grundsch	Bizetstr. 64		d	20.000	0	20.000	0		0
	37	3732		Realschule	Ern./Umb.Realschul	Bizetstr. 64		c	0	5.001	0	0		5.001
	37	3732			Ern./Umb.Schule	*)3.G. Gounodstr. 71		b	0	4.449	0	0		4.449
	37	3732			Ern. Sporthalle	Bizetstr. 64		c	0	1.400	0	0		1.400
	37	3732			Neub.Doppelsporth.	*) Smetanastr. 31, 33		c	0	11.550	0	0		11.550
	37	3732			Neub.Doppelsporth.	Gounodstr. 48		d	10.000	0	10.000	0		0
	37	3732			Neub.Doppelsporth.	Puccinistr. 22		d	10.000	0	10.000	0		0
	37	3732			Neub.Sporthalle	Bizetstr. / Meverbeerstr.		d	0	5.000	5.000	0		0
Summe:									40.000	27.400	45.000	0	22.400	
Weißensee									SUMME BEZIRK	40.000	27.400	45.000	0	22.400
Wollankstraße	37	3730		Gymnasium	Neub.Sporthalle	Florastr.82/83		c	0	3.360	0	-860		2.500
	37	3730		Grundschule	Neubau Schule	Parkstraße 4a		d	30.000		30.000	0		0
	37	3730			Neubau Hauptschul	Grabbeallee 76/78		c	0	36.737	0	0		36.737
	37	3730			Neubau Turnhalle	Neue Schönholzer Str.		c	2.500	0	0	3.000		5.500
	37	3730			Erneuerung Schule	Wollankstr.131		c	5.057	0	0	8.072		13.129
	37	3730			Ern. Grundschule	Grunowstr.17		c	6.013	0	0	-2.863		3.150
	37	3730			Ern. Schulsporfl.	Grunowstr.17		c	960	0	0	1.140		2.100
	37	3733	70101	Gymnasium	Erneuerung Schule	Görschstraße 42		a	8.352	0	0	19.024		27.376
	37	3732		Realschule	Umb.Sonder.zu Real.	NeueSchönholzerStr.10		c	5.218	0	0	7.717		12.935
	37	3761		VHS	Schulumbauten	dezentral		d	20.820	0	20.820	0		0
37	3761			Erneuerung VHS	Schulstraße 29		c	1.000	0	0	1.000		2.000	
Summe:									79.920	40.097	50.820	36.230	105.427	
Alle Sanierungsgebiete									SUMME GESAMT	1.425.772	120.401	505.925	-6.325	1.033.923

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

a	in I-Planung eingestellt	110.628
b	ausfinanziert	106.483
c	geplante Invest., nicht in I-Planung	816.812
d	Investition gestrichen	505.925

3.3 Stand der Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11. Rechtsverordnung

Wegen der besseren Übersichtlichkeit wird über die Gebiete im Einzelnen nachfolgend unter Ziffer 10 Anlagen unter 10.1 berichtet. Die dazugehörenden Karten mit dem Stand der Durchführung 1999 werden aus drucktechnischen und finanziellen Gründen nach Ziffer 10.3 hinzugefügt.

3.4 Soziale Belange, Betroffenenbeteiligung

Im Berichtszeitraum wurden mehrere Studien im Auftrag der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bzw. der Bezirke durchgeführt, von denen 3 Untersuchungen insbesondere die Evaluation der Effektivität der Stadterneuerungsinstrumente insgesamt und das Instrument der Förderung - Soziale Stadterneuerung - zum Inhalt hatten. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser drei Studien und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen dargestellt.

3.4.1 Soziale Entwicklung der Sanierungsgebiete

Die aktuelle Diskussion zur sozialen Stadtentwicklung sowie die bekannten Schlussfolgerungen aus den stadtweiten Gutachten zu den sozialen Problemgebieten in Berlin – auch im Hinblick auf die Situation in den Sanierungsgebieten – waren Anlass zu überprüfen, welche Auswirkungen die öffentliche Förderung auf die Bevölkerungszusammensetzung in fertiggestellten Häusern der sozialen Stadterneuerung und des städtebaulichen Denkmalschutzes haben.

Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtszeitraum eine soziale Wirkungsanalyse der Bewohnerstruktur in mit öffentlichen Mitteln erneuerten Gebäuden in Auftrag gegeben und abgeschlossen.

A. Zielsetzung und Durchführung der Untersuchung

B.

Zentrale Fragestellung der Untersuchung war, ob die mit der Bauförderung verbundenen Konditionen, Erneuerungs- und Sozialplanverfahren besondere Mieterstrukturen bewirken und ob hierdurch sozial selektive Prozesse in den räumlichen Schwerpunkten der Förderung induziert werden.

Die Querschnittsuntersuchung umfasst die zu Lasten der Förderkontingente 1995 und 1996 in beiden Teilen der Stadt sanierten Grundstücke. Im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe wurden in den Fördervorhaben wohnende Haushalte (Teilpopulation "Bestandsmieter") sowie im Zusammenhang mit der Sanierung aus den Fördervorhaben verzogene Haushalte (Teilpopulation "Verzugsmieter") befragt. Die Befragungsergebnisse wurden nach den beiden Stadthälften differenziert ausgewertet und zeigen die signifikant unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Ergebnisse der Stadterneuerungsverfahren in Berlin-Ost und Berlin-West.

Zusammenfassend werden wichtige Ergebnisse der von der „arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus GmbH“ durchgeführten Untersuchung kurz dargestellt.

B. Untersuchungsergebnisse Bestandsmieter

Belegung der Wohnungen

Die Wohnungen der Fördervorhaben sind zu ca. 20% mit Haushalten belegt, deren Angehörige bereits vor der Erneuerung auf dem Grundstück gewohnt haben (im folgenden "Altm Mieter"). Etwa 80% der Wohnungen wurden nach der Erneuerung neu belegt (im folgenden "Neumieter") und hiervon jeweils zur Hälfte mit sanierungsbedingten Umsetzmieter von anderen Fördervorhaben und mit nicht sanierungsbedingten Haushalten. Der Anteil an Wohnungen, die im Zuge von Freistellungen von den fördervertraglichen Belegungsbindungen an Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein vergeben wurden, betragen lediglich in Berlin-Ost 7,3% und in Berlin-West 2,9%.

Herkunft der Neumieter

Die sanierungsbedingten Neumieter sind zu über 90% aus dem selben Sanierungsgebiet bzw. einem anderen städtebaulichen Erneuerungsschwerpunkt des jeweiligen Bezirks zugezogen. Demgegenüber wohnten die nicht sanierungsbedingten

Neumieter vor Bezug der Fördervorhaben jeweils zu ca. einem Drittel im selben Gebiet, im selben Bezirk und in einem anderem Bezirk Berlins.

Sozialstruktur und soziale Lage der Bestandsmieter

Bezüglich der Sozialstruktur und sozialen Lage der Bestandsmieter bestehen signifikante Unterschiede zwischen den beiden Stadthälften.

Die Bewohner der Fördervorhaben in Berlin-Ost weisen eine ähnliche Struktur wie die in den Sanierungsgebieten und Berlin-Ost insgesamt auf. Es sind nur wenige besondere Merkmale festzustellen: mehr junge Erwachsene und weniger ältere Erwachsene und Senioren, mehr 3-Personen-Haushalte, mehr Haushalte mit einem Kind, mehr Kleinkinder, etwas mehr Selbständige, etwas niedrigere Haushaltseinkommen und ein geringfügig erhöhter Anteil an Wohngeldempfängern. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.500 DM, die Mietbelastungsquote (Anteil der Brutto-Kaltpmiete am Haushaltsnettoeinkommen) vor Wohngeld durchschnittlich 30,7%.

Demgegenüber zeigen die Bestandsmieter in Berlin-West deutliche Unterschiede zu Berlin-West insgesamt. Die Struktur entspricht in wesentlichen Merkmalen der Sozialstruktur der z.T. stark segregierten Sanierungsgebiete in Berlin-West: deutlich mehr Kinder und junge Erwachsene als in Berlin-West gesamt; deutlich mehr Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, größere Haushalte (ab drei Personen), mehr Haushalte mit Kindern, mehr Arbeitslose, deutlich einkommensschwächere Haushalte; deutlich erhöhter Anteil an Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen beträgt 1.982 DM die durchschnittliche Mietbelastungsquote (vor Wohngeld) 35,7%.

Wohnraumversorgung der Bestandsmieter und Vergleich zu den vorherigen Wohnverhältnissen

Sowohl die Haushalte, die ein Mietverhältnis in dem Fördervorhaben fortgesetzt haben, als auch die neu zugezogenen Mieter haben ihre Wohnsituation bezüglich Ausstattung und Größe der Wohnungen wesentlich verbessern können. An dem Ausstattungsgewinn haben vor allem die Altm Mieter und sanierungsbedingten Neumieter partizipiert, von denen nur 17% (Berlin-Ost) bzw. 10% (Berlin-West) in der vorherigen Wohnung über einen Vollstandard verfügt haben.

Insgesamt hat eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsgröße ohne gravierende Unter- oder Überbelegungen stattgefunden. Deutlich sichtbar ist jedoch die Tendenz zu einem höheren Wohnflächenverbrauch. Mit durchschnittlich 45m² pro Person steht den Altm Mietern in Berlin-Ost am meisten Wohnfläche zur Verfügung, gefolgt von den Neumieter (40m²). Der Wohnflächenverbrauch in Berlin-West fällt bei allen Teilpopulationen um 2 bis 5m² pro Person geringer aus. Die nach der Sanierung verminderte Bewohnerdichte bewirkt, bezogen auf die in den Fördervorhaben wohnenden Personen, einen Bewohnerverlust von ca. 4% in Berlin-Ost und 12% in Berlin-West.

Das Netto-Mietniveau der 1995/1996 geförderten Wohnungen ist vergleichsweise niedrig und liegt zwischen 0,90 und 3,00 DM/m² unterhalb der maßgeblichen Mieten der Berliner Mietpiegel Ost bzw. West.

Die Wohnsituation in den Fördervorhaben wurde von der ganz überwiegenden Mehrheit der befragten Bestandsmieter auch subjektiv als Verbesserung empfunden, vor allem wegen der modernen Ausstattung und der günstigeren Wohnungsgröße.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnungen bzw. dem Bezug des Fördervorhabens mussten die Haushalte, bezogen auf die Brutto-Kaltpmieten, im Mittel Mietmehrbelastungen gegenüber der vorherigen bzw. nicht sanierten Wohnung zwischen ca. 40% (Berlin-Ost) und 80% (Berlin-West) hinnehmen.

Wohnperspektiven

Das Interesse an einem weiteren Umzug ist mit ca. 30% der befragten Bestandsmieter-Haushalte in Berlin-Ost und über 40% in Berlin-West überraschend groß, wobei eine besondere Mobilität die nicht sanierungsbedingten Neumieter aufweisen. Von den umzugswilligen Haushalten wollen ca. zwei Drittel innerhalb der nächsten 2 Jahre und ein Drittel später eine andere Wohnung beziehen.

Als Zielort dominieren die derzeitige Wohngegend bzw. der derzeitige Bezirk (Berlin-Ost 37%, Berlin-West 57%). An den Stadtrand bzw. ins Umland streben in Berlin-Ost immerhin 30%

der Umzugswilligen und weitere 20% in andere Bundesländer oder ins Ausland.

In Berlin-West spielt die Stadtrand-/ Umlandwanderung nur eine untergeordnete Rolle.

Die Umzugsgründe liegen in Berlin-Ost primär im persönlichen Bereich, nachrangig sind wohnungsbezogene Gründe. In Berlin-West wird der Umzugswunsch hingegen hauptsächlich mit einer unbefriedigenden Wohnsituation (schlechte Bauausführung) und einem negativen sozialen Umfeld begründet.

C. Untersuchungsergebnisse Verzugsmieter

Sozialstrukturvergleich Altmieten - Verzugsmieter

Die befragten Verzugsmieter-Haushalte weisen bezüglich der wichtigsten demographischen und sozialen Strukturmerkmale nur geringfügige Unterschiede zu den Bestandsmietern auf, so dass keine Anhaltspunkte für eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsschichten oder Haushaltstypen durch den Sanierungsprozess gefunden werden konnten. Dies gilt um so mehr, als ein großer Teil der von den Grundstücken verzogenen Haushalte ohnehin Umsetzwohnungen in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung (ca. 50%) oder zumindest im selben Bezirk (ca. 40%) bezogen hat.

Für die Entscheidung zwischen Verbleib und Wegzug spielt die individuelle Wohnungsbindung, die Vermeidung von Baubeeinträchtigungen oder die Verfügbarkeit bedarfsgerechter Wohnungen eine wichtige Rolle. Auch ist ein niedrigeres Mietniveau in Wohnungen aus früheren Förderjahrgängen ein zusätzlicher Anreiz, sich für eine Ersatzwohnung zu entscheiden. Ca. 80% der befragten Verzugsmieter sind auch im Nachhinein mit ihrer Umzugsentscheidung zufrieden und beurteilen ihre neue Wohnsituation vor allem wegen der Ausstattungsverbesserung überwiegend positiv.

Wohnungsversorgung der verzogenen Haushalte

Der ganz überwiegende Teil der befragten Verzugsmieter (Berlin-Ost 80%, Berlin-West 90%) hat die aktuelle Wohnung als Ersatzwohnung im Zuge des Sozialplanverfahrens nachgewiesen bekommen und nur 20% (Berlin-Ost) bzw. 10% (Berlin-West) haben sich die neue Wohnung in Eigeninitiative beschafft. Über 90% der umgesetzten Haushalte sind in eine andere Mietwohnung im Altbau verzogen. Neubauwohnungen, Einfamilienhäuser sowie Wohnungseigentum spielen als Ersatzwohnraum kaum eine Rolle.

Auch die Verzugsmieter haben sich hinsichtlich der Ausstattung ihrer Wohnungen deutlich verbessert. Fast alle Verzugsmieter-Haushalte (ca. 97%) wohnen jetzt in Vollstandard-Wohnungen. Der Wunsch, eine Wohnung unterhalb des Regelstandards geförderter Altbauwohnungen zu beziehen, war für die Ersatzwohnungsentscheidung nicht relevant.

Etwa die Hälfte der Verzugsmieter hat den Umzug zu einer Anpassung der Wohnungsgröße genutzt: ca. 30% (Ost) bzw. 40% (West) haben mehr und jeweils ca. 20% haben weniger Zimmer in der Ersatzwohnung zur Verfügung. Der Wohnflächenverbrauch ist in Berlin-Ost mit durchschnittlich 42m²/Person etwas geringer und in Berlin-West (41m²/Person) annähernd gleich wie bei den Altmietern.

Die Verzugsmieter bezogen im Schnitt um ca. 0,50 DM/m² (brutto-kalt) preiswertere Wohnungen, meist aus älteren Förderjahrgängen, als die Altmieten und haben daher in Verbindung mit dem geringeren bzw. gleichen Wohnflächenverbrauch, niedrigere Mietsteigerungsquoten als die Altmieten.

Wohnperspektiven

Die Mobilität der Verzugsmieter ist mit ca. 30% in Berlin-Ost deutlich höher, in Berlin-West etwas niedriger als bei den Altmietern. Als Umzugsmotive wurden in erster Linie persönliche Gründe genannt.

3.4.2 Wegzugsmotive von Haushalten in Sanierungsgebieten in Berlin-Prenzlauer Berg 1994 – 1999

Zur Frage der Wegzugsmotive von Haushalten in Sanierungsgebieten wurde vom Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung) die „arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus GmbH“ beauftragt, eine repräsentative Befragung von Haushalten durchzuführen, die seit 1994 aus den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg weggezogen sind. Die Befragung umfasste eine Stichprobe von rund 500 Haushalten.

Ausgelöst durch Diskussionen, dass der laufende Sanierungsprozess die soziale Segregation in den Wohnquartieren fördert, galt das Hauptziel der Untersuchung, die Gründe für den Wegzug zu ermitteln, um Rückschlüsse für den Stadterneuerungsprozess, dessen Planung und Durchführung zu ziehen.

Über grundlegende Fragestellungen zu den persönlichen Umzugsmotiven hinaus wurde die Wohnraumversorgung vor und nach dem Umzug ermittelt, die Wohndauer in der vorherigen Wohnung und im Gebiet sowie die bisherige Umzugshäufigkeit erfragt, die Wohnzufriedenheit hinsichtlich wohnungs- und gebietsbezogene Merkmale erfasst, sowie danach gefragt, ob die Sanierung für die Umzugsentscheidung eine Rolle gespielt hat. Daten zum Haushalt (Altersstruktur, Einkommen, Ausbildung, Erwerbs-/Berufsposition u.a.) sollten Erkenntnisse zur Sozialstruktur und zur sozialen Situation der Fortzügler liefern.

Zusammenfassend werden wesentliche Ergebnisse der Untersuchung kurz dargestellt:

Zielregionen der Um-/Wegzüge

Grundsätzlich ist das Wanderungsverhalten der Fortzügler aus den Sanierungsgebieten vergleichbar mit den Um-/Wegzügen im Bezirk Prenzlauer Berg (s. Vergleichswerte Bezirk in Klammern). Ein Drittel (30 %) der Umzüge erfolgte innerhalb des Bezirks Prenzlauer Berg, 46 % (49 %) in andere Berliner Bezirke und 21 % (21 %) der Umzüge gingen über die Stadtgrenze von Berlin hinaus.

Die Hauptrichtungen der Wanderungen zielt eindeutig nach Nordosten (u.a. Pankow, Weißensee, Hohenschönhausen), von den meisten Befragten wurden neue Wohnstandorte außerhalb der Innenstadt bevorzugt; nur etwa 16 % sind im Bezirk Prenzlauer Berg, jedoch außerhalb der Sanierungsgebiete verblieben.

Unter haushalts- und sozialstrukturellen Aspekten zeigen sich deutliche Unterschiede in den Standortpräferenzen, die wie folgt zu charakterisieren sind: Ältere Haushalte sind eindeutiger in Richtung Nordosten abgewandert, insbesondere Haushalte mit jüngeren Kindern (unter 16 Jahren) haben in stärkerem Maße die Innenstadt verlassen und sich in weniger verdichteten Wohngebieten und im Umland angesiedelt. Jüngere Paare und Singles unter 45 Jahren sind eher im innerstädtischen Bereich, vorzugsweise in die westliche Innenstadt, umgezogen.

Sozialstruktur und soziale Lage der weggezogenen Haushalte

Vergleiche mit den Ergebnissen einer vorangegangenen Untersuchung zur Sozialstruktur der Bewohnerschaft in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg haben deutliche Unterschiede gezeigt. Danach ist festzustellen, dass

- vermehrt größere Haushalte mit 3 und mehr Personen fortgezogen sind (40 %),
- verstärkt junge Familien, insbesondere Familien mit minderjährigen Kindern (27 %) wegziehen,
- unter den Fortzügler ein hohes Ausbildungsniveau besteht und fast jeder zweite Haushaltsvorstand über einen Hochschulabschluss verfügt (45 %),
- die Haushaltsvorstände überwiegend zum erwerbstätigen Bevölkerung zählen (58 %) und nur etwa jeder Zehnte zum Zeitpunkt der Befragung erwerbslos war,
- junge Singles (14 %), Studenten und Auszubildende (10 %) im Verhältnis zu ihrem Anteil an der Bevölkerung in den Sanierungsgebieten deutlich seltener wegziehen,
- Haushalte mit höheren Einkommen (DM 4000,- und mehr) weitaus stärker vertreten sind (35 %) und das mittlere Haushaltseinkommen der Fortzügler in Höhe von DM 3000,- um rund DM 900,- höher ist als in den Sanierungsgebieten.

Dass junge Familien, Erwerbstätige und Haushalte mit höheren Einkommen aus innerstädtischen Gebieten abwandern, ist keine Besonderheit der Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg, sondern spiegelt allgemeine Wanderungstendenzen wieder, die in den letzten Jahren in Berlin zu beobachten sind.

Umzugsmotive

Für die Befragten waren dieselben Umzugsmotive relevant, wie auch in anderen Mobilitätsstudien festgestellt wurde: Aus-

schlaggebend für den Umzug waren in der überwiegenden Zahl der Fälle wohnungsbezogene (31 %) und /oder haushaltsinterne (29 %) Gründe.

Wohnungsbezogene Motive

Das herausragende Motiv, die Unzufriedenheit mit der vorherigen Wohnung, ist dadurch bestimmt, dass

- 68 % der Befragten den Ausstattungsstandard als unzureichend empfanden,
- 56 % den Instandhaltungszustand des vorherigen Wohngebäudes schlecht beurteilten,
- die Größe der vorherigen Wohnung nicht mehr dem Platzbedarf entsprach (22 % zu groß, 36 % zu klein) und
- 24 % die Miete der alten Wohnung als zu teuer ansah.

Mit dem Umzug hat die überwiegende Mehrheit der Befragten eine wesentliche Verbesserung der Wohnungsversorgung erreicht.

- 90 % der Haushalte bewohnt nach dem Umzug zeitgemäß ausgestattete Wohnungen (Zentralheizung, Bad), nur jeder Dritte verfügte vorher über einen entsprechenden Ausstattungsstandard.

Die Standardverbesserung wurde vielfach durch einen Umzug in Wohngebäude jüngerer Baualter erreicht.

Neben der qualitativen Verbesserung hat eine Vielzahl der Befragten durch den Umzug eine bessere Wohnraumversorgung erreicht. Der Anteil personengerechter belegter Wohnungen hat sich von ursprünglich 73 % auf nunmehr 84 % erhöht, nur 5 % der Befragten lebt derzeit in zu kleinen Wohnungen (vorher 20 %).

Trotz der wesentlichen Verbesserungen ist die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug moderat geblieben, durchschnittlich müssen Mieterhaushalte ein Drittel ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen. Etwa ein Drittel der Befragten hat Anspruch auf staatliche Wohnkostenzuschüsse.

Familiäre/persönliche Motive

Mobilität ist in starkem Maße durch Lebenszyklen und Entwicklungsphasen von Haushalten bestimmt. Demnach verläuft der Entscheidungsprozess für den Verbleib oder den Wegzug nach jeweils sehr unterschiedlichen subjektiven Erwägungen, die durch äußere Umstände nur bedingt zu beeinflussen sind.

Bei der Hälfte der Befragten steht der Umzug in Verbindung mit einer Veränderung der Haushaltsgröße:

- in 21 % der Fälle hat die Anzahl der Haushaltsmitglieder zugenommen, 29 % weisen nach dem Umzug eine niedrigere Personenzahl als vorher auf,
- für jeden Siebten war die Gründung einer Familie oder eines gemeinsamen Haushalts mit dem Partner von Bedeutung,
- einer von zehn Befragten gab an, dass die Geburt eines Kindes für die Umzugsentscheidung eine Rolle spielte; bei Familien mit Kindern unter 16 Jahren gilt dieses Motiv für jeden dritten Haushalt.

3 % der Befragten benennen berufliche Gründe (Entfernung zur Arbeits- oder Ausbildungsstelle) als Hauptanlass für ihren Umzug. Der Wunsch nach Bildung von Wohneigentum wurde von 8 % der Befragten geäußert, wobei ältere Haushalte, insbesondere Paare über 45 Jahren (12 %) und größere Haushalte (24 %), insbesondere Familien mit älteren Kindern, überrepräsentiert sind.

Gebietsbezogene Motive:

Die Unzufriedenheit mit der alten Wohngegend in den Sanierungsgebieten war als entscheidendes Umzugsmotiv nur von geringer Bedeutung (10 %).

Als einer unter mehreren Umzugsgründen wurde die Wohngegend allerdings von immerhin 44 % der Haushalte genannt und im einzelnen wurde hierzu aufgeführt:

- das Defizit an Frei- und Grünflächen (48 %),
- die unzureichenden Spielmöglichkeiten für Kinder (47 %),
- die problematische Verkehrssituation (unzureichendes Parkplatangebot: 57 %, Unfallgefahr für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer: 63 %, Lärm-/Luftbelastungen: 57 %),
- Mängel im Erscheinungsbild des Gebiets (48 %) einerseits, andererseits die Bautätigkeit im vorherigen Wohn-

gebiet, die jeder vierte Befragte als belastend für die Wohnsituation benannte,

- das soziale Umfeld, das von 32 % der Befragten negativ beurteilt wurde.

Nach dem Umzug äußern die Fortzügler eine höhere Wohnzufriedenheit mit ihrem neuen Wohnstandort. Eine große Mehrheit urteilt, dass in der jetzigen Umgebung das Frei- und Grünflächenangebot weitaus besser und die Umweltbelastungen geringer seien. Auch beim Thema Nachbarschaft und soziales Umfeld schneidet der neue Wohnstandort in vielen Fällen besser ab, 40 % empfindet diesbezüglich eine Verbesserung.

Sanierungsbezogene Motive:

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Sanierung für das Umzugsgeschehen zwar eine Rolle spielte, aber keine so eindeutige wie erwartet bzw. befürchtet. Demnach hat eine nennenswerte Anzahl von Haushalten nicht in erster Linie die Wohnung wegen baulicher Veränderung (Modernisierung) gewechselt, sondern weil ihre Wohnungen schlecht ausgestattet und/oder in schlechtem Zustand waren und keine Besserung in Aussicht stand.

30 % der Befragten waren von Sanierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung oder im Haus betroffen, weitere 25 % hatten eine Modernisierungsankündigung erhalten. Für zwei von drei Befragten aus diesen Fallgruppen war die Umzugsentscheidung neben anderen Gründen durch das Sanierungsgeschehen beeinflusst (unmittelbare Baubeeinträchtigungen, störende Bautätigkeiten im Wohngebiet, Veränderungen in der Nachbarschaft, unsichere Wohnperspektive).

Hingegen äußert jeder zweite von den nicht-sanierungs-betroffenen Befragten, dass der schlechte Zustand des Hauses und die nicht zu erwartende Sanierung für die Wegzugsentscheidung relevant waren. Unter denjenigen mit unzureichendem Ausstattungsstandard, ohne Bad und Zentralheizung, liegt der Anteil sogar über zwei Dritteln.

3.4.3 Belegung erneuerter Wohnungen in Fördervorhaben der sozialen Stadterneuerung

Zur weiteren Überprüfung der Belegung der erneuerten Wohnungen in Fördervorhaben der sozialen Stadterneuerung wurden vom Büro für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung die von den im Auftrag der Bezirke tätigen Mieterberatungsbüros im Rahmen des Sozialplanverfahrens ermittelten Daten ausgewertet. Damit sollte ein Überblick darüber gewonnen werden, in welchem Umfang die geförderten und dem bezirklichen Belegungsrecht unterliegenden Wohnungen zur Wohnraumversorgung sanierungsbetroffener Haushalte in Anspruch genommen und inwieweit sie an nicht sanierungs-betroffene Haushalte vermietet wurden.

Die Untersuchung erstreckte sich auf 181 in den Jahren 1997 und 1998 fertiggestellte Fördervorhaben der sozialen Stadterneuerung (70 % der bezugsfertigen Vorhaben dieses Zeitraums). Dabei wurden Belegungsdaten für alle 3.252 in diesen Vorhaben bestehenden Wohneinheiten sowie die Struktur- und Verfahrensdaten der Häuser aus dem Datenbestand der Halbjahresberichterstattung über das Sozialplanverfahren berücksichtigt.

Bei den untersuchten Vorhaben handelte es sich etwa je zur Hälfte um nach den ModInstRL 90 und 95 geförderte Gebäude. Ihre stadträumliche Verteilung spiegelt die Schwerpunktverlagerung der Vergabe von Förderungsmitteln des Programmbereichs soziale Stadterneuerung deutlich wieder. Waren bei den nach den RL 90 geförderten Vorhaben die westlichen Bezirke noch mit einem Anteil von 46 % vertreten, so dominierten bei den nach den RL 95 geförderten Vorhaben mit einem Anteil von 83 % eindeutig die östlichen Bezirke.

Von den 1997 und 1998 bezugsfertigen geförderten Wohnungen wurden insgesamt 60 % mit sanierungsbetroffenen Haushalten belegt. Bei den Vorhaben der RL 90 lag der Anteil an sanierungsbetroffenen Mietern (70 %) deutlich höher als bei den Vorhaben der RL 95 (52 %).

Die Ergebnisse für die einzelnen der 14 in der Untersuchung vertretenen Bezirke differieren in starkem Maße. Für Bezirke mit hohem und jährlich relativ konstantem Förderungsvolumen wurden in der Regel deutlich höhere Quoten an mit Sanierungsbedingten belegten Wohnungen festgestellt als für Bezirke mit nur geringen und/oder stark schwankenden Förderungskontingenten. Beispielsweise wurden im Bezirk Prenzlauer Berg nahezu alle nach den RL 90 geförderten Wohnungen mit sanierungsbedingten Haushalten belegt. Bei den nach den RL 95 geförderten Vorhaben waren es 77 % der Wohnungen. Hingegen konnten z.B. im Bezirk Tiergarten, auf den ein gegenüber früheren Zeiträumen nur noch sehr geringes Förderungskontingent entfiel, nur etwa 40 % bzw. 30 % der nach den RL 90 und 95 geförderten Wohnungen an Sanierungsbedingte vermietet werden.

In den östlichen Bezirken wurde der Prozess der Vermietung der erneuerten Wohnungen maßgeblich durch die 1997 und 1998 gegenüber den Vorjahren stark gestiegene Zahl an Fertigstellungen bestimmt. Im Jahr 1998 wurden erstmalig seit Förderungsbeginn mehr Wohnungen fertiggestellt als Haushalte aus neuen Förderungsobjekten hinzukamen. Der Angebotsüberhang betrug rein rechnerisch gut 50 %. In den westlichen Bezirken hatte sich die Zahl der bezugsfertigen Wohnungen gegenüber den Vorjahren zwar leicht verringert, sie überschritt aber wegen des Rückgangs der Förderungskontingente auch hier deutlich die Wohnungsnachfrage durch Betroffene aus nachfolgenden Vorhaben.

Für die Wohnraumversorgung der von Förderungsmaßnahmen der sozialen Stadterneuerung betroffenen Haushalte innerhalb der Programmhäuser bestanden in dem untersuchten Zeitraum somit insgesamt gesehen relativ günstige Bedingungen. Erleichternd wirkte sich auch der deutlich entspannte Wohnungsmarkt aus, der den Betroffenen erweiterte Möglichkeiten bot, in eigener Initiative eine geeignete Ersatzwohnung außerhalb der Förderungsobjekte zu finden.

Die Wohnraumversorgung der Betroffenen und die Belegung der erneuerten Wohnungen waren in starkem Maße durch lokale Bindungen und bezirkliche Gegebenheiten geprägt. Weit über 90 % der innerhalb der untersuchten Förderungsvorhaben versorgten sanierungsbedingten Haushalte stammten aus dem selben Bezirk. Etwa ein Drittel dieser Mieter hatte bereits vor Maßnahmenbeginn in dem selben Wohnhaus gelebt. Aus anderen, selbst aus benachbarten Bezirken waren nur wenige Sanierungsbedingte zugezogen. Auch bei den durch den Bezirk in Ausübung des Belegungsrechts benannten nicht sanierungsbedingten Mietern der erneuerten Häuser handelte es sich überwiegend um ortsansässige Bewohner.

Durch die Erneuerung wurde nicht nur Wohnraum mit zeitgemäßem Standard geschaffen, sondern auch der gebietsbezogene teilweise sehr ungünstige Wohnungsschlüssel korrigiert. Durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen sowie teilweise auch durch geförderten Ausbau von Dachgeschossen entstand ein größeres Angebot an familiengerechtem Wohnraum zu moderaten Mietkonditionen.

Zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit lagen die Nettokaltmieten/m²/Monat zwischen 2,92 DM und 8,28 DM. Bei den nach den RL 90 geförderten Wohnungen betrug der Durchschnittswert 5,79 DM und bei den RL 95 geförderten Wohnungen 7,17 DM netto kalt pro m²/Monat. Hinzuzurechnen waren insgesamt rund 5 DM für kalte und warme Betriebskosten. Für die Wohnungen der RL 90 ergab sich eine durchschnittliche Warmmiete von 740 DM und für die Wohnungen der RL 95 von 820 DM pro Monat bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69 m² bzw. 68 m².

Sanierungsbedingte und nicht sanierungsbedingte Haushalte zahlten im Durchschnitt eine monatliche Warmmiete von fast gleicher Höhe (775/787 DM/Monat). Auch nach Zimmerzahl und Fläche war eine annähernd gleiche Verteilung der Wohnungen beider Gruppen festzustellen. Unterschiede bestanden jedoch hinsichtlich der Lage der Wohnungen innerhalb der Häuser. So hatten 67 % der sanierungsbedingten, aber nur 58 % der nicht sanierungsbedingten Haushalte eine Wohnung im Vorderhaus gemietet. Erdgeschosswohnungen wurden

gar zu zwei Dritteln mit nicht sanierungsbedingten Mietern belegt, während die neu geschaffenen und geförderten Dachgeschosswohnungen zu 80 % von sanierungsbedingten Haushalten in Anspruch genommen wurden.

Innerhalb der Gruppen der sanierungsbedingten und der nicht sanierungsbedingten Haushalte wurden recht heterogene Wohnverhältnisse ermittelt. Tendenziell waren Altmietern bezüglich Zimmerzahl und Wohnfläche pro Person besser versorgt als sanierungsbedingte Neumietern und nicht sanierungsbedingte Haushalte, die aufgrund eines Wohnberechtigungscheines eine der erneuerten Wohnungen erhalten hatten.

3.4.4 Schlussfolgerungen

Das in Berlin angewandte Sozialplanverfahren mit Hilfe der im Auftrag der Bezirke tätigen Mieterberatungsgesellschaften sichert eine weitgehende Berücksichtigung der Mieterinteressen im Erneuerungsverfahren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei großen bzw. räumlich zusammenhängenden Sanierungsgebieten die Flexibilität bei der Wohnungsbelegung verbunden mit einer gezielten Belegungsstrategie der Bezirke eine höhere Belegungsquote von sanierungsbedingten Haushalten erreicht werden kann (Prenzlauer Berg durchschnittlich 86 %).

Zusammenfassend lassen die Ergebnisse der 3 Studien insbesondere die Schlussfolgerung zu, dass die in den Leitsätzen zur Stadterneuerung formulierten Ziele weitgehend erreicht werden können. Im einzelnen sind folgende Ergebnisse relevant:

- **Die Fluktuation in den Sanierungsgebieten Prenzlauer Berg entspricht der im Gesamtbezirk, d.h. die Sanierung führt nicht zu einem überproportionalen Wegzug der Bevölkerung bzw. bestimmter Bevölkerungsgruppen.**
- **Die Gründe für ein Verlassen des Sanierungsgebiets liegen hauptsächlich in den Umständen, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen als bauliche Mängel und städtebauliche Missstände festgestellt wurden, d.h. dass eine Beschleunigung (finanzielle Mittel, einfache Verfahren, Umzugsmanagement) und Intensivierung des Sanierungsprozesses ein Erhalten der innerstädtischen Bevölkerung und damit eine Stabilisierung der Gebiete fördert.**

Die Untersuchungsergebnisse zeigen eindeutig, dass die genannten unterstützenden Maßnahmen keine Aussicht auf Erfolg haben, wenn nicht die baulichen Mängel und städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Sie bestätigen und verstärken gerade das negative Image eines Gebiets.

Im Rahmen der Stadterneuerung ist vorgesehen, die Gebiete alle 2 Jahre auf ihre soziale Entwicklung hin zu überprüfen. Das diesbezüglich methodische Vorgehen wird zur Zeit vorbereitet.

3.4.5 Sozialplanverfahren(Mieterberatung)

Die im Jahre 1981 eingeführte Eigentümer unabhängige Mieterberatung wurde in der Berichtszeit fortgesetzt. Der Schwerpunkt der im Auftrag der jeweiligen Bezirksämter durchgeführten objektbezogenen Mieterberatungstätigkeit lag im Ostteil der Stadt, überwiegend in den Bezirken Prenzlauer Berg und Friedrichshain.

Die Mieterberatungsvorhaben sind hauptsächlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegende Häuser privater Eigentümer. Im Denkmalschutzprogramm konzentriert sich die Mieterberatungstätigkeit auf die Bezirke Köpenick und Mitte.

Aufgrund der unterschiedlichen Vorgehensweise der Bezirke insbesondere bei der Intensität und Methode der Beratung und Betreuung in den verschiedenen Phasen des Sozialplanverfahrens sind die Daten grundsätzlich nicht vergleichbar und können nicht wie in den bisherigen Berichten als Gesamtzahl der nach § 180 BauGB im Verfahren befindlichen Erneuerungsvorhaben dargestellt werden.

Nach den Erfahrungen der Bezirke ist der Einsatz eigentümer-unabhängiger Mieterberatungsgesellschaften wegen der an den Interessen der Mieter orientierten, insgesamt reibungslosen und zügigen Abwicklung der Erneuerungsmaßnahmen als positiv und im Ergebnis als investitionsfördernd zu bewerten.

Die Mieterberatung ist außerdem vor allem als eines der wesentlichen Instrumente zur sozialen Stabilisierung von Gebieten mit städtebaulichen Missständen zu sehen. Zusammen mit den Instrumenten der öffentlichen Förderung und der von fast allen betroffenen Bezirken im Zuge des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB gehandhabten Mietbegrenzung sowie der Gewährung von finanziellen Hilfsmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Milderung nachteiliger Folgen von Erneuerungsmaßnahmen kann die Mieterberatung dazu beitragen, die sozialen Ziele der Stadterneuerung zu erreichen.

3.4.6 Hilfsmaßnahmen

Im Rahmen der Neustrukturierung des Sozialplan- / Mieterberatungsverfahrens wurde die in 1997 begonnene Überprüfung der mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen / Sozialplanleistungen im Hinblick auf eine Reduzierung der Kosten abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden die Angebote an finanziellen Hilfsmaßnahmen für die von Erneuerungsmaßnahmen betroffenen Mieter den Lebenshaltungskosten angepasst (Fort-schreibung der Indexzahlen für die Berechnung des Härteausgleichs nach § 181 BauGB).

Das in einigen Bezirken praktizierte Modell der koordinierten Ersatzwohnraumbeschaffung, d.h., Erfassung des Bedarfs und des Angebots an Ersatzwohnraum sowie der laufenden Erarbeitung von Prioritäten wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt.

3.4.7 Mitwirkung und Information der Betroffenen

Für die Information und Beratung der von der Stadterneuerung betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen und für die Vorbereitung und Durchführung von Wahlen zu Betroffenenvertretungen sowie die Einrichtung von Sanierungsbeiräten sind die Sanierungsverwaltungsstellen der Bezirksämter zuständig, die mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben in der Regel die Mieterberatungsgesellschaften sowie Gebietsbeauftragten beauftragen.

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Bezirk bzw. dem Sanierungsbeauftragten wurden folgende Veröffentlichungen herausgegeben:

(15) Tabelle Veröffentlichungen Sen Bau Wohn

Bezirk	Gebiet	Art	Datum
Mitte	Spandauer Vorstadt	Faltblatt	5/99
	Rosenthaler Vorstadt	Faltblatt	5/99
Prenzlauer Berg	Wissstraße	Broschüre	3/99
	alle Gebiete	11 Projektblätter	8/99
Neukölln	Wederstraße	Broschüre	k.A.
Köpenick	Oberschöneweide	2 Zeitungen	3/98 3/99
		Broschüre	8/99
	Altstadt Kiez/Vorstadt	1 Zeitung	9/99

Anlässlich der Verleihung eines Bauherrenpreises hat der Treuhänderische Sanierungsträger Wohnstatt GmbH eine Dokumentation über das 1998 entlassene Sanierungsgebiet Unionplatz herausgegeben.

Mit Stand 01.01.2000 wurde eine nochmals erweiterte Übersichtskarte im Maßstab 1: 50.000 mit allen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, städtebaulichen Verträgen und Erhaltungsgebieten sowie außerdem der städtebaulichen Weiterentwicklung von Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus, dem Maßnahmenprogramm für Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus und der Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf/ Soziale Stadt veröffentlicht.

Die Übersichtskarte ist bei der Plankammer der Abt. III - Sen Stadt - für 13,00 DM zu erwerben.

4 Abschluss der Stadterneuerung

4.1 Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten nach § 162 BauGB

4.1.1 Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Die im 21. Bericht bereits angekündigte und umfassend beschriebene "Vierte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" ist am 01. Juni 1999 vom Senat beschlossen worden und trat am 30. Juni 1999 in Kraft.

Die Rechtsverordnung umfasst das ehemalige Sanierungsgebiet Schöneberg- Bülowstraße mit einer Fläche von insgesamt 63,1 ha, rund 7.500 Wohneinheiten und 350 Grundstücken.

Die wesentlichen Sanierungsziele wurden durch Behebung der städtebaulichen Missstände und baulichen Mängel - insbesondere vernachlässigte Bausubstanz, unzureichende Wohnungsausstattung, überhöhte Grundstücksausnutzung, störendes Gewerbe und fehlende Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen - überwiegend erreicht.

Mit der förmlichen Aufhebung sind insbesondere folgende Auswirkungen und Aufgaben der Abwicklung verbunden:

- Fortfall der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte
- Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sind nur einsetzbar für bis zur Gebietsaufhebung vereinbarte Fördervorhaben
- Abwicklung der Sanierungsverträge mit den in den Gebieten eingesetzten Sanierungsträgern (einschließlich der teilweisen Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken)
- Schlussabrechnung der Sanierungsmaßnahmen (Gebiete) insgesamt (einschließlich der Abrechnung der Bundesfinanzhilfen mit dem Bund)
- Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB.

4.1.2 Planung der weiteren Verordnungen zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Die zügige Aufhebung der förmlichen Festlegung der acht noch verbliebenen Sanierungsgebiete der ersten beiden Stadterneuerungsprogramme für Berlin- West (1. bis 7. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten 1972- 1985) mit 1.158 Grundstücken und ca. 22.100 Wohnungen ist für die laufende Legislaturperiode vorgesehen.

Für das große Sanierungsgebiete Kreuzberg- Kottbusser Tor wird wegen des erhöhten Abstimmungsaufwands eine Aufhebungsverordnung für 2001 vorbereitet.

Dieses schrittweise Vorgehen wird notwendig, um die mit der förmlichen Aufhebung verbundenen Aufgaben leisten zu können, insbesondere die fristgerechte Geltendmachung der Ausgleichsbeträge unter Beachtung der Verjährungsfristen und die Abrechnung der Sanierungsverträge einschließlich der sozialverträglichen Veräußerung der nicht oder nur teilweise sanierten Vertragsgrundstücke.

Fünfte "Aufhebungsverordnung":

(Senatsbeschluss voraussichtlich 2001)

Sanierungsgebiet Kreuzberg- Kottbusser Tor

(104,9 ha, 611 Grundstücke, 12.078 WE, 26.137 Einwohner)

Die Gebietskulisse der ab 2002 noch aufzuhebenden sieben Sanierungsgebiete aus den ehemaligen Stadterneuerungsprogrammen für Berlin - West umfasst die

Sechste "Aufhebungsverordnung":(Senatsbeschluss 2002)

Sanierungsgebiet Kreuzberg- Chamissoplatz

(22.9 ha, 233 Grundstücke, 4.535 WE, 6.149 Einwohner)

und die mit der 7. und 8. Verordnung bis 2004 aufzuhebenden Gebiete

Wedding - Exerzierstraße, Koloniestraße, Biesentaler Straße, Stettiner Straße, Schulstraße und Schöneberg - Kolonnenstraße mit 32,6 ha mit 315 Grundstücken sowie 5.526 Wohnungen und 10.623 Einwohnern.

(16) Tabelle Aufhebung und Bestand

Aufgehobene Sanierungsgebiete					
Aufgehobenes Sanierungsgebiet	Nr. RVO	ha gesamt	WE gesamt	Anzahl der Grundstücke 1)	
				Nov 88	f.Festl. Nov 88
1. AufhebungsVO (27.11.88 in Kraft)					
TiERG - Stromstraße	1.	0,3	92	4	2
Wedd - Briener Straße	1.	0,5	90	3	1
Wedd - Gerichtstraße	1.	1,5	162	20	4
Wedd - Ruheplatzstraße	1.	0,3	72	6	1
Wedd - Schulzendorfer Str.	3.	1,6	214	11	5
Wedd - Courbiereplatz	4.	1,4	286	20	14
Krzbg - Manteufelstr.	1.	1,1	232	22	3
Krzbg - Eisenbahnstr.	1.	0,4	77	6	2
Krzbg - Lindenstraße	1.	0,4	103	3	2
Chlbg - Schustehrusstr.	1.	0,2	49	2	1
Spd - Neuendorfer Str.	1.	4,5	566	23	9
Spd - Seegfelder Str.	1.	1,7	141	24	3
Schbg - Goltzstraße	1.	0,4	115	4	1
Temp - Machonstraße	1.	2,5	312	30	21
Rdf - Holländerstr.	1.	0,7	99	1	1
Summe (15 Gebiete)		17,3	2.610	179	70
2. AufhebungsVO(29.9.95 in Kraft)			Mrz 95	f.Festl.	Mrz 95
TiERG -Turmstr.	1.	11,0	1.990	110	104
TiERG - Werftstr.	1.	1,8	450	24	23
Wedd - Brunnenstr.	1.	96,4	8.737	602	221
Wedd - Nettelbeckplatz	1.	4,1	791	62	24
Chlbg - Klausenerplatz	1.	32,5	5.030	291	261
Chlbg - Opervierviertel	1.	11,1	1.203	88	72
Stegl - Woltmannweg	2.	21,2	924	7	17
Nkn - Rollbergstr.	1.	19,7	2.262	269	63
Summe (8 Gebiete)		197,8	21.387	1.453	785
3. AufhebungsVO (30.5.98 in Kraft)			Mai 98	f.Festl.	Mai 98
TiERG - Unionplatz	1.	0,9	216	8	9
TiERG - Kurfürstenstr.	5.	4,8	714	50	49
Wedd - Neue Hochstr.	7.	0,4	35	8	5
Wedd - Sparrplatz	7.	1,1	66	8	4
Krzbg - Mariannenplatz-Nord	8.	2,0	256	23	22
Spd - Altstadt-Spandau	3.	31,4	1.290	241	240
Summe (6 Gebiete)		40,6	2.577	338	329
4. AufhebungsVO (30.06.99 in Kraft)			Mrz 99	f.Festl.	Mrz 99
Schbg - Bülowstr.	1.	63,1	7.515	513	350
GESAMT (30 aufgeh.SanGebiete)		318,8	34.089	2.483	1.534

Ehemalige Untersuchungsgebiete, die nicht bzw. teilweise*) nicht förmlich festgelegt wurden.				
Ehemaliges Untersuchungsgebiet	ha gesamt	WE gesamt	Anzahl Grundstücke	Datum Aufheb. (Senatsbeschluss veröff. im ABl)
Mit - Spandauer Vorstadt *)	6,5	412	31	21.Sep.1993
Mit - nördlich Luisenstadt	35,0	1.030	161	26.Sep.1995
TiERG - Beusselstraße *)	11,4	2.101	126	11.Okt.1994
TiERG - Stephankiez *)	43,0	5.507	329	12.Sep.1995
TiERG - Lehrter Straße	16,0	695	50	26.Sep.1995
Wedd - Soldiner Straße *)	4,5	1.178	33	12.Sep.1995
Wedd - Badstraße	6,0	1.665	69	26.Sep.1995
Wedd - Torfstraße	12,6	3.335	104	15.Apr.1997
PrzlBg - Helmholtzplatz *)	3,9	1.933	43	21.Sep.1993
PrzlBg - Kollwitzplatz *)	15,6	2.551	22	21.Sep.1993
PrzlBg - Teutoburger Platz *)	2,5	2.245	109	11.Okt.1994
PrzlBg - Winsstraße *)	28,3	3.891	179	11.Okt.1994
PrzlBg - Bötzowstraße *)	13,9	3.077	153	12.Sep.1995
PrzlBg - Falkplatz	28,5	6.004	239	15.Apr.1997
Frh - Samariterviertel *)	5,7	1.268	61	21.Sep.1993
Frh - Warschauer Straße *)	6,9	1.008	56	11.Okt.1994
Frh - Traveplatz - Ostkreuz *)	11,7	2.378	125	11.Okt.1994
Frh - Petersburger Straße	31,1	5.881	242	26.Sep.1995
Frh - Stralauer Allee	16,0	2.637	141	26.Sep.1995
Frh - Boxhagener Platz	34,5	5.711	271	15.Apr.1997
Krzbg - Kottbusser D. West	25,0	5.235	214	26.Sep.1995
Krzbg - Gneisenaustraße	52,5	8.155	475	15.Apr.1997
Nkn - Flughafenstr.	20,7	3.915	187	11.Okt.94+26.Sep.95
Nkn - Kottbusser D. Ost*)	18,0	4.855	181	12.Sep.1995
Nkn - Wederstraße *)	8,1	939	89	12.Sep.1995
Nkn - Schillerpromenade	31,0	7.085	245	26.Sep.1995
Trep -Schnellerstraße*) (tw. förmli. F. als N weide)	10,0	1.028	135	11.Okt.1994
Trep - Adlershof	70,8	4.762	464	26.Sep.1995
Trep - Alt-Treptow	25,2	3.008	204	15.Apr.1997
Köp - Köpenicker Vorstadt*) (teilw. förmli. F. als Altstadt/Kietz Vorstadt)	0,6	141	1	21.Sep.1993
Köp - Oberschöneweide *)	14,7	1.690	195	12.Sep.1995
Köp - Friedrichshagen	73,5	2.254	633	26.Sep.1995
Libg - Weitlingstraße *)	33,6	2.475	309	11.Okt.1994
Wsee - Komponistenviertel *)	8,9	393	5	11.Okt.1994
Pkow - Wollankstraße *)	19,3	1.581	131	11.Okt.1994
Hschh - Konrad-Wolf-Str.	33,0	1.452	174	15.Apr.1997
Hellld - Mahlsdorf	11,0	202	85	11.Okt.1994
Nkn - Hermannstraße	9,8	1.466	71	21.Jul.1992
Nkn - Karl-Marx-Straße	25,7	3.200	231	21.Jul.1992
Wilm - Güterbhf Halensee	21,5		70	26.Sep.1995
Insgesamt : (40 U-Gebiete)	846,5	108.343	6.643	6 Beschlüsse

Bestand förmlich festgelegter Sanierungsgebiete 31.12.1999					
Sanierungsgebiet	Nr. RVO	ha förmli. Festl.	WE gesamt Dez 94	Ein-wohner Dez 99	Anzahl Grundstücke Dez 99
1.- 8. RVO (1972 bis 1985)					
Wedd - Exerzierstr.	7.	3,5	468	913	25
Wedd - Koloniestr.	7.	2,9	533	925	28
Wedd - Biesentaler Str.	7.	4,8	647	1.112	52
Wedd - Stettiner Str.	7.	5,7	859	1.775	57
Wedd - Schulstr.	7.	8,0	1.736	3.442	77
Krzbg - Kottbusser Tor	1.	104,9	12.078	26.137	611
Krzbg - Chamissoplatz	4.	22,9	4.535	6.149	233
Schbg - Kolonnenstr.	6.	7,7	1.283	2.456	75
Summe (8 Gebiete)		160,4	22.139	42.909	1.158
9. RVO (9.10.93 in Kraft)			Okt 93	Okt 93	Dez 99
Mit - Spandauer Vorstadt	9.	67,6	5.809	7.357	564
PrzlBg - Helmholtzplatz	9.	81,9	13.338	16.582	563
PrzlBg - Kollwitzplatz	9.	60,6	6.519	9.531	414
Frh - Samariterviertel	9.	33,8	5.302	5.823	260
Köp - Altstadt/Kietz Vorstadt	9.	28,9	1.105	1.643	212
Summe (5 Gebiete)		272,8	32.073	40.936	2.013
10. RVO (4.12.94 in Kraft)			Dez 94	Dez 94	Dez 99
Mit - Rosenthaler Vorstadt	10.	37,5	4.809	5.474	379
TiERG - Beusselstraße	10.	10,6	2.314	3.278	93
PrzlBg - Teutoburger Platz	10.	49,7	4.423	6.185	315
PrzlBg - Winsstr.	10.	34,7	4.850	7.219	225
Frh - Traveplatz -Ostkreuz	10.	35,1	4.380	4.917	205
Frh - Warschauer Str.	10.	38,0	5.110	6.131	226
Trep - Niederschöneweide	10.	37,4	799	1.041	102
Libg - Kaskelstr.	10.	22,3	1.655	2.784	249
Libg - Weitlingstr.	10.	50,1	4.214	4.911	333
Wsee - Komponistenviertel	10.	49,6	3.443	5.743	476
Pkow - Wollankstr.	10.	68,3	3.386	6.024	342
Summe (11 Gebiete)		433,3	39.383	53.707	2.945
11. RVO (10.11.95 in Kraft)			Dez 94	Dez 94	Dez 99
TiERG - Stephankiez	11.	6,0	1.288	1.794	54
Wedd - Soldiner Str.	11.	1,7	447	650	11
PrzlBg - Bötzowstr.	11.	29,0	3.072	4.596	191
Nkn - Kottbusser D. Ost	11.	2,5	380	509	21
Nkn - Wederstr.	11.	23,9	1.341	1.976	232
Köp - Oberschöneweide	11.	41,3	3.465	3.998	256
Summe (6 Gebiete)		104,4	9.993	13.523	765
GESAMT (30 Sangebiete)		970,9	103.588	151.075	6.881

Planung der 2001 aufzuhebenden Sanierungsgebiete					
5. AufhebungsVO Sanierungsgebiet	Nr. RVO	ha gesamt f.Festl.	WE gesamt Dez 94	Ein-wohner Dez 99	Anzahl Grundstücke Dez 99
Krzbg - Kottbusser Tor	1.	104,9	12.078	26.137	611
Planung der ab 2002 aufzuhebenden Sanierungsgebiete					
6.bis 8. AufhebVO Sanierungsgebiet	Nr. RVO	ha gesamt f.Festl.	WE gesamt Dez 94	Ein-wohner Dez 99	Anzahl Grundstücke Dez 99
Wedd - Exerzierstr.	7.	3,5	468	913	25
Wedd - Koloniestr.	7.	2,9	533	925	28
Wedd - Biesentaler Str.	7.	4,8	647	1.112	52
Wedd - Stettiner Str.	7.	5,7	859	1.775	57
Wedd - Schulstr.	7.	8,0	1.736	3.442	77
Krzbg - Chamissoplatz	4.	22,9	4.535	6.149	233
Schbg - Kolonnenstr.	6.	7,7	1.283	2.456	76
Summe: 6.-8. AufhebVO		55,5	10.061	16.772	548
Summe: 5.-8. AufhebVO		160,4	22.139	42.909	1.159

1) Änderung der Grundstückszahlen durch Grundstückszusammenlegungen

4.2 Fortfall von Rechtswirkungen für Einzelgrundstücke gemäß § 163 BauGB

Ist ein Grundstück entsprechend dem Sanierungszweck bebaut oder in sonstiger Weise genutzt oder ist das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt, so kann Berlin die Sanierung für dieses Grundstück als abgeschlossen erklären. Auf Antrag des Eigentümers hat Berlin die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären (§ 163 Abs. 1 BauGB.)

Die Durchführung der Sanierung kann für einzelne Grundstücke auch bereits vor diesem Zeitpunkt von Berlin durch Bescheid an den Eigentümer für abgeschlossen erklärt werden, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung oder sonstige Nutzung auch ohne Gefährdung des Sanierungszwecks zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist (§ 163 Abs. 2 BauGB.) Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

In beiden Fällen endet mit der Erklärung die Anwendung wesentlicher bodenrechtlicher Bestimmungen des BauGB (§§ 144, 145 und 153) für das betroffene Grundstück. Das Grundbuchamt löscht auf Ersuchen Berlins den Sanierungsvermerk. In Berlin entscheiden die Bezirke in eigener Zuständigkeit über die Abschlusserklärung nach § 163 BauGB.

Seit 1972 wurden insgesamt 509 Grundstücke von den Bezirken gemäß § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen. Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung für 114 Grundstücke als abgeschlossen erklärt.

4.3 Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB

Die Grundlage für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Berlin sind die am 2. Juli 1994 in Kraft getretenen "Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge)".

Seit dem Inkrafttreten der AV- Ausgleichsbeträge wurden nach den Angaben der Bezirke – insbesondere für die Grundstücke der "Zweiten und Dritten Aufhebungsverordnung" – für 422 Grundstücke Ausgleichsbeträge in Höhe von 24.093.990 DM festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle mit Stand November 2000).

Hinzu kommen noch ca. 7,3 Mio. DM aus Ausgleichsbeträgen, die aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen im Zuge von vorzeitigen Einzelentlassungen gemäß § 163 Abs. 2 BauGB rechtskräftig eingenommen worden sind.

Hinzu kommen weiterhin bei der Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken im Rahmen der vom Sanierungsträger an Kap.1295 / Titel 11 927 abzuführende Mehrerlöse, die anteilig auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten, aber als Teil des Kaufpreises nicht gesondert dargestellt werden.

Für eine Vielzahl der Fälle jedoch sind von den Ausgleichsbetragspflichtigen Widerspruchs- und Klageverfahren angestrengt worden, so dass überwiegend die Ausgleichsbetragsbescheide noch nicht rechtskräftig geworden sind. Eine zuverlässige Aussage über die Einnahmen aus den zukünftigen Ausgleichsbeträgen für die zukünftig noch aus der Sanierung zu entlassenden Grundstücke lässt sich daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht treffen.

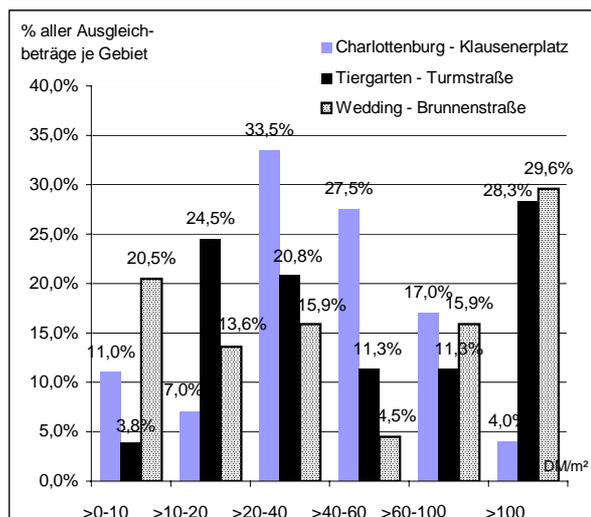
Die Ausgleichsbeträge liegen in einer Spanne von 8,30 DM/m² bis 400 DM/m². Mehrheitlich bewegen sich die Ausgleichsbeträge zwischen ca. 10,00 bis ca. 50,00 DM/m².

Das ergibt für die aufgrund von Festsetzungsbescheiden eingenommenen Ausgleichsbeträge rein rechnerisch einen durchschnittlichen Ausgleichsbetrag von 41,33 DM/qm Grundstücksfläche.

Zuverlässige Durchschnittswerte lassen sich nur für die ehemaligen Sanierungsgebiete angeben, für welche die Ausgleichsbeträge für alle Grundstücke bereits festgesetzt wurden.

So ergibt sich z. B. für die ehemaligen Sanierungsgebiete der "Zweiten Aufhebungsverordnung" Charlottenburg- Klausenerplatz ein Durchschnittsbetrag von ca. 44 DM/qm, für das Sanierungsgebiet Wedding- Brunnenstraße von ca. 30 DM/qm und für das Sanierungsgebiet Tiergarten- Turmstraße von ca. 40 DM/qm.

(17) Tabelle Ausgleichsbeträge in ehemaligen Sanierungsgebieten



Bei ehemaligen und noch förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, für die erst für sehr wenige Grundstücke Ausgleichsbeträge aufgrund von noch laufenden Verjährungsfristen zur Festsetzung der Ausgleichsbeträge geltend gemacht wurden, kann es ggf. zu sehr hohen Durchschnittsbeträgen kommen, da sich z. B. für rein gewerblich genutzte Grundstücke je nach Lage sehr hohe Ausgleichsbeträge ergeben können. Die sich dann ergebenden Durchschnittswerte können aufgrund der für eine Vielzahl von Grundstücken noch ausstehenden Ausgleichsbeträge verfälscht sein.

Inzwischen wurde die bereits im letzten Bericht erwähnte systematische Erhebung und laufende Fortschreibung der Daten zur Festsetzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge und zum Abschluss der Sanierung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Form der automatisierten Datenerfassung weiterentwickelt.

Durch fortlaufende Berichterstattung der Bezirke über Datenerfassungsbogen wird der jeweils aktuelle Stand der Geltendmachung der Ausgleichsbeträge und des Abschlusses der Sanierung erfasst.

4.4 Beendigung unternehmerischer Sanierungsverträge

4.4.1 Beendigung nach Abrechnung

Der am 22. Januar 1975 mit dem unternehmerischen Sanierungsträger "Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige AG" (GeSoBau) geschlossene Vorbereitungsvertrag zu den Teilmaßnahmen der Sanierungsmaßnahme "Spandau-Altstadt" wurde am 02. Oktober 1998 einvernehmlich beendet.

4.4.2 Veräußerung (Privatisierung) von Vertragsgrundstücken

In den vorhergehenden Berichten wurde erläutert, dass Grundstücke der Sanierungsträger, die der jeweilige Unternehmensträger nicht in sein Anlagevermögen übernimmt, nach den sanierungsvertraglichen Regelungen - unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde (Berlin) - an Dritte, vorrangig an die

Mieter bzw. Mietergemeinschaften der betroffenen Grundstücke, zu veräußern sind.

Im 20. Bericht wurden unter Nr. 4.4 "Veräußerung (Privatisierung) von Sanierungsvertragsgrundstücken" die bei der Privatisierung zu beachtenden Rahmenbedingungen aufgezeigt.

Im Berichtszeitraum wurden auf der Grundlage entsprechender Vorgaben ("Weisungen Berlins" gegenüber den Sanierungsträgern) 28 Grundstücke mit insgesamt 464 Wohnungen von den Sanierungsträgern an Mieter/ Mietergemeinschaften bzw. an Dritte auf der Grundlage der bewährten Veräußerungsgrundsätze (vgl. Nr. 4.4.4 a – Grundsätze im 20. Bericht) veräußert. Für ein weiteres Grundstück mit 34 Wohnungen wurde mit einer Wohnungsgenossenschaft ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

Die nachfolgende Tabelle gibt nähere Informationen über die betroffenen Gebiete, die Sanierungsträger, die Zahl der Grundstücke und Wohnungen (WE) die im Berichtszeitraum veräußert werden konnten.

(19)Tabelle Veräußerung von Vertragsgrundstücken

Bezirk	Sanierungsgebiet	Sanierungs-träger	Grund-stücke gesamt	WE gesamt	davon Veräußerung an				
					Mieter/-gemeinschaften Grundstücke	WE	Dritte Grundstücke	WE	
Kreuzberg	Mariannenpl. Nord	Bewoge	5	146	5	146	0	0	
		Bewoge	13	131	6	48	7	83	
	Kottbusser Tor	GSG	2	18	1	9	1	9	
		GSW	1	10	0	0	1	10	
Charlottenburg	Klausenerplatz	STATTBAU	4	75	1	27	3	48	
		WIR	3	84	1	26	2	58	
		Summe		28	464	14	256	14	208
Wedding	Schulstraße	Der Sanierungsträger Nordverbund hat mit der Habitat Wohnungsgenossenschaft 1997 einen Erbbaurechtsvertrag für ein Grundstück mit 34 WE geschlossen.							

Die Schwierigkeiten, Hemmnisse, die einer zügigen Veräußerung der Grundstücke entgegenstehen, die der Sanierungsträger nicht in das Anlagevermögen des jeweiligen Unternehmensträgers überführen konnte, sind in den vorhergehenden Berichten bereits aufgezeigt worden.

Die drei nachfolgend aufgeführten Faktoren sind bestimmend für den Erfolg bzw. Misserfolg des Vorgehens:

- Die konkreten Verhältnisse (in sozialer und finanzieller Hinsicht) bei Bewohnern (Haushalten)
- die Qualität des jeweiligen Grundstücks und dessen Lage im Stadtgebiet
- die verbindlichen sanierungs- und vertragsrechtlichen Vorgaben [Bindung der Kaufpreise an den Neuordnungswert (Verkehrswert); Kaufangebote nur für das gesamte Grundstück, nicht aber für die einzelnen Wohnungen].

Eine Vielzahl der Grundstücke, die derzeit von Sanierungsträgern den Mietern zum Verkauf angeboten werden können, sind in einem schlechten, erneuerungsbedürftigen Zustand, weil sie in der Regel - aus welchen Gründen auch immer - im bisherigen Verlauf der Sanierung keine durchgreifende Erneuerung erfahren haben. Die Veräußerung dieser Grundstücke gestaltet sich, nicht zuletzt aufgrund der zuvor genannten Hemmnisse, weiterhin sehr schwierig.

Selbst in dem sehr günstig gelegenen ehemaligen Sanierungsgebiet Klausenerplatz in Charlottenburg konnten deshalb im Berichtszeitraum nur 3 Grundstücke vom Sanierungsträger WIR veräußert werden; dabei sind die Voraussetzungen für die vorgesehenen Verkäufe dort außerordentlich günstig. Die WIR erfährt volle Unterstützung durch das Bezirksamt Charlottenburg; sie hat außerdem zur Unterstützung bei der Information und Beratung der Mieterschaft ein qualifiziertes externes Büro beauftragt.

Wie schwerfällig sich die Veräußerung der Häuser/Wohnungen in den sehr unterschiedlichen Gebieten gestaltet, zeigt auch ein Umfrageergebnis des Sanierungsträgers DEGEWO in den Weddinger Sanierungsgebieten Stettiner Straße und Biesentaler Straße aus dem 2. Quartal 2000. Befragt wurden insgesamt 139 WE (Haushalte) auf 7 Grundstücken, ob Interesse am Erwerb der gemieteten Wohnung besteht.

Nur 6 Haushalte haben Interesse an einem Erwerb ihrer Wohnung bekundet, weitere 32 Haushalte haben einen Erwerb ab-

gelehnt; die große Mehrzahl (101 Haushalte) hat nicht geantwortet.

Ausblick:

Nachdem der Erwerb der Wohnungen durch Mieter bzw. zweckorientierte Genossenschaften von Berlin mit öffentlichen Mitteln gefördert wird (Bestandserwerbs RL und Genossenschafts RL 2000), sind für die Zukunft positive Entwicklungen bei der Veräußerung der Sanierungsvertragsgrundstücke zu erwarten.

Die zuständige Fachabteilung bei SenStadt hat mit verschiedenen Sanierungsträgern Gespräche eingeleitet, die sog. Paketlösungen (Vereinbarungen über die Veräußerung einer größeren Anzahl von unsanierten Vertragsgrundstücken bzw. deren Übernahme in das Anlagevermögen) zum Ziel hat.

Vorteil solcher Lösungen ist, dass vor einer Veräußerung die kosten- und zeitaufwendige Erneuerung der Häuser, die ohnehin nur mit Unterstützung öffentlicher Mittel gewährleistet ist, vermieden wird. Dieses Vorgehen ist begründet, zumal der Großteil der Grundstücksbestände der Sanierungsträger bereits einer durchgreifenden Erneuerung zugeführt werden konnte.

Weiterer schwerwiegender Vorteil ist, dass die häufig defizitäre Bewirtschaftung dieser Grundstücke (zu Lasten Berlins) in absehbarer Zeit beendet werden kann.

Den Sanierungsträgern soll im Rahmen der "Paketlösungen" auferlegt werden, weiterhin den Mietern Sanierungsvertragsgrundstücke (bzw. Wohnungen auf diesen Vertragsgrundstücken) zum Verkauf anzubieten. Dabei werden die „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin – 8 Punkte Programm“ (Abgeordnetenhaus – Beschluss vom 9. März 2000) zur Anwendung kommen. Auf nicht kaufwillige/kauffähige Mieter darf keinerlei Druck ausgeübt werden.

Die konkreten Konditionen entsprechender Verträge bedürfen der sorgfältigen Verhandlung mit den Sanierungsträgern. Konkrete Verhandlungsergebnisse können erst im nachfolgenden Bericht vorgestellt werden.

5 Sanierungsträger, Sanierungsbeauftragte

5.1 Bestätigung von Sanierungsträgern

Im Berichtszeitraum wurden für die Übernahme von Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 BauGB für kein Unternehmen die Bestätigung ausgesprochen bzw. widerrufen.

5.2 Verträge mit unternehmerischen Sanierungsträgern

(20) Tabelle Bestand, Änderung bzw. Beendigung von Verträgen

Bestand, Änderung, Beendigung von Sanierungs- (SV), Vorbereitungs- (VbV) und Vorverträgen (VV) mit den unternehmerischen Sanierungsträgern (ST)												
Sanierungs-träger (ST)	Bezirk	Sanierungs-gebiete, die Gegenstand der SV mit ST sind	Unter-suchungs-bereiche, die Inhalt der VbV bzw. VV sind	Sanierungs-verdachts-gebiete, die Inhalt der VV sind	Schluss-abrechnung	Vertrags-änderung zwischen SBWW und ST	Vertragsbeendigung (Vertragsbeginn-/ beendigung) Sanierungsvertrag (SV), Vorbereitungsvertrag (VbV) Vorvertrag (VV)			Sanie-rungs-gebiet auf-ge-hoben *	Untersu-chungs-bereich, auf-ge-hoben	
							SV	VbV	VV			
Alexandra Stift.g	Wedding	Brunnenstraße			16.06.98		16.11.72/28.09.98	-	-	-	2.RVO	
bbg	Tempelhof	Machonstr.			21.07.99	11.10.99/25.10.99	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
(Berliner Bau-genossenschaft e.G.)	Wedding	Brunnenstraße					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Schulstraße	Schulstraße	Schulstraße			16.11.72/	15.01.81/	31.10.74			17.01.85
	Tiergarten			Stromstraße			-	-	31.10.74			
	Tiergarten			Perleberger Str.			-	-	31.10.74			
BeBauGe 1892	Spandau	Neuendorfer S.			10.07.97	19.09.97/14.01.99	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Wedding	Nettelbeckplatz			14.08.97	14.10.97/28.12.98	16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Schulstraße	Schulstraße	Schulstraße			16.11.72/	02.02.81/	04.11.74/			17.01.85
	Tiergarten			Perleberger Str.			-	-	04.11.74/			
	Tiergarten			Zwinglstr.			-	-	04.11.74/			
Berl.Altbauten	Kreuzberg			Bergmannstr.			-	-	25.02.80/			
BEWOGE	Tiergarten	Turmstraße					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Tiergarten	Werftstraße					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Tiergarten			Perleberger Str.			-	-	08.11.74/			
	Wedding	Nettelbeckplatz			16.06.98	09.10.98/02.11.98	16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Kreuzberg	Kottbusser Tor					16.11.72/	-	-	-	5.RVO	
	Kreuzberg		Mariannenpl. N.	Mariannenpl.			-	22.01.75/	13.05.73/			06.03.85
	Kreuzberg			Görlitzer Str.			-	-	13.05.73/			
	Spandau		Allstadt Spandau				-	22.01.75/	08.11.74/			10.02.78
BOTAG	Neukölln			Herrmannpl.			-	-	16.12.77/			
	Neukölln		Herrmannstr.				-	21.02.80/	-			21.07.92
DEGEWO	Wedding	Brunnenstr.					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Nettelbeckpl.					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Koloniestr.	Koloniestr.				16.11.72/	20.05.77/	28.10.74/			17.01.85
	Wedding	Exerzierstr.	Exerzierstr.				16.11.72/	20.05.77/	28.10.74/			17.01.85
	Wedding	Biesentaler Str.	Biesentaler Str.				16.11.72/	20.05.77/	28.10.74/			17.01.85
	Wedding	Stettiner Str.	Stettiner Str.				16.11.72/	20.05.77/	28.10.74/			17.01.85
GAW (Klingb)	Wedding	Schulzend. Str.	Schulzend. S.		25.03.97		13.07.78/26.05.97	30.12.74/26.05.97	25.09.74/26.05.97		1.RVO	10.02.78
GbST	Wedding	Ruheplatzstr.			15.10.97		16.11.72/29.12.97	-	-	-	1.RVO	
	Wedding	Courbierepl.	Courbierepl.		15.10.97		16.11.72/29.12.97	19.12.74/29.12.97	29.10.74/29.12.97		1.RVO	
GEHAG	Tiergarten			Perleberger Str.			-	-	28.11.74/			
GESA	Kreuzberg	Kottbusser Tor					28.06.79/	-	-	-	5.RVO	
GeSoBau	Wedding	Brienzer Str.			25.08.97	29.11.97/18.12.97	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Wedding	Gerichtstr.			25.08.97	29.11.97/18.12.97	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Wedding	Nettelbeckplatz			14.07.98	20.10.98/07.01.99	16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Schulstraße	Schulstraße				16.11.72/	15.01.81/	29.10.74/			17.01.85
	Wedding	Neue Hochstr.	Neue Hochstr.				16.11.72/	15.01.81/	29.10.74/		3.RVO	17.01.85
	Wedding		Sparrplatz				-	15.01.81/	29.10.74/			17.01.85
	Wedding		Stettiner Str.				-	15.01.81/	-			17.01.85
	Spandau		Allst. Spandau		16.06.98	02.10.98/23.10.98	-	22.01.75/2.10.98	29.10.74/			10.02.78
GEWOBAG	Kreuzberg	Kottbusser Tor					16.11.72/	-	-	-	5.RVO	
	Kreuzberg	Chamissoplatz	Chamissopl.	Chamissopl.			16.11.72/	22.01.75/	31.10.74/			25.10.79
	Kreuzberg			Bergmannstr.			-	-	31.10.74/			
	Spandau	Seefeld. Str.			31.05.99	23.07.99/10.08.99	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Charlottenburg	Operviertel					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Schöneberg	Goltzstraße					16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Wilmerdorf			Wilmerd. Str.			-	-	31.10.74/			
GFS	Spandau	Allst. Spandau					18.04.80/	-	-	-	3.RVO	
Gruppe Nord	Wedding		Schulstraße				-	27.11.80/	29.10.74/			17.01.85
GSG	Kreuzberg	Mariannenpl. N.	Mariannenpl. N.	Mariannenpl. N.			16.11.72/	22.01.75/	01.11.74/		3.RVO	06.03.85
	Kreuzberg	Kottbusser Tor					16.11.72/	-	-	-	5.RVO	
	Kreuzberg			Zeughofstr.			-	-	01.11.74/			
	Kreuzberg			Zossenerstr.			-	-	01.11.74/			
	Tiergarten	Turmstraße					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Tiergarten	Kurfürstenstr	Kurfürstenstr				16.11.72/	22.01.75/	-		3.RVO	24.10.84
	Wedding	Brunnenstr.					16.11.72/	-	-	-	2.RVO	
	Wedding	Koloniestr.	Koloniestr.				-	22.01.75/	-			17.01.85
	Wedding	Stettiner Str.	Stettiner Str.	Stettiner Str.			16.11.72/	22.01.75/	01.11.74/			17.01.85
	Wedding			Schulstraße			-	-	01.11.74/			
GSW	Reinickendorf	Holländerstr.			25.03.97	02.05.97/27.05.97	16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Kreuzberg	Kottbusser Tor					16.11.72/	-	-	-	5.RVO	
	Kreuzberg	Manteuffelstr.					16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Kreuzberg	Eisenbahnstr.					16.11.72/	-	-	-	1.RVO	
	Kreuzberg			Zossener Str.			-	-	04.11.74/			
	Kreuzberg			Bergmannstr.			-	-	04.11.74/			
	Kreuzberg			Zeughofstr.			-	-	04.11.74/			
	Kreuzberg			Görlitzer Str.			-	-	04.11.74/			
	Steglitz	Woltmannweg	Woltmannweg	Woltmannweg			16.11.72/	22.01.75/	04.11.74/		2.RVO	26.04.77

Sanierungs-träger (ST)	Bezirk	Sanierungs-gebiete, die Gegenstand der SV mit ST sind	Unter-suchungs-bereiche, die Inhalt der VbV bzw. VV sind	Sanierungs-verdachts-gebiete, die Inhalt der VV sind	Schluss-abrech-nung	Vertrags-änderung zwischen SBWW und ST	Vertragsbeendigung (Vertragsbeginn-/ beendigung) Sanierungsvertrag (SV), Vorbereitungsvertrag (VbV) Vorvertrag (VV)			Sanie-rungs-gebiet auf-ge-hoben *	Untersu-chungs-bereich, auf-ge-hoben
							SV	VbV	VV		
Franke	Tiergarten	Turmstraße					04.06.74/	-	-	2.RVO	
	Tiergarten			Stromstraße			-	-	31.10.74/		
	Neukölln	Rollbergstr.					04.06.74/	-	-	2.RVO	
HVB (NeueH.H.)	Kreuzberg	Lindenstraße			25.03.97		16.05.74/26.05.97	-	-	1.RVO	
Intergrund	Kreuzberg			Görlitzer Str.			-	-	05.10.79/		
Klingb.Usedom.	Wedding	Brunnenstr.					20.10.82/	-	-	2.RVO	
Klingbeil Volta	Wedding	Brunnenstr.					20.10.82/	-	-	2.RVO	
Mareal	Charlottenburg	Opernviertel					10.02.74/	-	-	2.RVO	
SAMOG	Kreuzberg	Kottbusser Tor					17.11.77/	-	-	5.RVO	
Stadt und Land	Schöneberg	Kolonnenstr.	Kolonnenstr.				16.11.72/	22.01.75/	-		08.10.84
	Neukölln	Rollbergstr.					16.11.72/	-	-	2.RVO	
	Neukölln		Karl-Marx-Str.	Karl-Marx-Str.			-	22.01.75/	25.11.74/		21.07.92
	Neukölln		Herrmannstr.				-	22.01.75/	25.11.74/		21.07.92
	Neukölln		Herrmannpl.				-	-	25.11.74/		
	Neukölln		Flughafenstr.				-	-	25.11.74/		
	Schöneberg		Hauptstraße				-	-	25.11.74/		
Vaterländ. Bau-verein	Wedding	Brunnenstr.					16.11.72/	-	-	2.RVO	
	Wedding	Stettiner Str.	Stettiner Str.				16.11.72/	27.11.80/	-		17.01.85
	Wedding			Kolonniestr.			-	-	02.12.74/		
Verb. Nordberl. Wohnungsbaugenossensch.	Wedding	Schulstraße	Schulstraße				16.11.72/	02.02.81/	-		17.01.85
WIR	Charlottenburg	Schustehrusstr.			25.03.97	02.05.97/22.05.97	16.11.72/	-	-	1.RVO	
	Charlottenburg	Klausenerplatz					16.11.72/	-	-	2.RVO	
	Schöneberg	Bulowstraße					16.11.72/	-	-	4.RVO	
	Schöneberg			Hauptstraße			-	-	31.10.74/		
	Tiergarten	Kurfürstenstr.	Kurfürstenstr.	Kurfürstenstr.			16.11.72/	22.01.75/	31.10.74/		
	Spandau	Allst. Spandau					16.11.72/	22.06.77/	-		
	Kreuzberg	Lindenstr.			25.03.97	1)	16.11.72/	-	-	1.RVO	

* = 1. RVO - 01.11.1988 (27.11.1988 – in Kraft) 2. RVO - 21.09.1995 (29.09.1995 – in Kraft)
 3. RVO - 12.05.1998 (30.05.1998 – in Kraft) 4. RVO - 17.06.1999 (30.06.1999 – in Kraft)
 5. RVO - in Vorbereitung (RVO = Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten)

 nur Vertragsänderung, da Vertrag mehrere Gesamtmaßnahmen beinhaltet
 Vertrag aufgehoben

5.3 Verträge mit treuhänderischen Sanierungsträgern mit besonderer Aufgabenstellung

5.3.1 LBB-GEG

Die LBB - Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (LBB-GEG) ist mit Vertrag vom 06.10./ 19.10.1995 für Berlin verpflichtet worden. Gegenstand des Vertrages ist der Zwischen-erwerb von Grundstücken zur Sicherung der Standorte für Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sowie die Durchführung in diesem Zusammenhang gegebenenfalls erforderlicher Ordnungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten.

Dem Sanierungsträger werden für durch Berlin jeweils zu benennende Grundstücke Aufgaben des Grunderwerbs, der Grundstücksverwaltung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen übertragen. Zu seinen Aufgaben gehören insbesondere

1. Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken in den Sanierungsgebieten, die für die Durchführung der Sanierung, insbesondere für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen benötigt werden, auf Verlangen Berlins;
2. Erwerb von Grundstücken in Fällen der Ausübung des Vorkaufsrechts durch Berlin nach § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB, der Enteignung nach § 87 Abs. 3 BauGB und eines Übernahmeverlangens nach § 145 Abs. 5;
3. Bewirtschaftung und Verwaltung der erworbenen Grundstücke bis zur Weitergabe an das Fachvermögen bzw. an private Bauwillige gemäß Ziff. 8;
4. Umsetzung von Bewohnern und Betrieben unter Berücksichtigung der Grundsätze für den Sozialplan; Mitwirkung bei der Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen;
5. Rechtliche und tatsächliche Freimachung der Grundstücke, einschließlich des Abbruchs von Gebäuden; Durchführung sonstiger Maßnahmen zur Baureifmachung;

6. Altlastenerkundung und ggf. Altlastensanierung, soweit durch gesonderte Vereinbarung übertragen;
7. gegebenenfalls Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit durch gesonderte Vereinbarung übertragen;
8. unentgeltliche Übertragung der Grundstücke an das bezirkliche Fachvermögen oder Veräußerung an private Bauwillige.

Der LBB-GEG wird zur Durchführung der oben genannten Aufgaben von Berlin ein Treuhandvermögen übertragen, welches am Bedarf der aktuell anzukaufenden Grundstücke ausgerichtet wird.

Zum 31.12.1999 befanden sich 32 Grundstücke im Treuhandvermögen. Die Ankaufspreise dieser Grundstücke konnten im Wege freihändiger Verhandlungen zwischen den Eigentümern und der LBB-GEG durchschnittlich 25% unter den von den bezirklichen Vermessungsämtern ermittelten Verkehrswerten erworben werden, was zu einer erheblichen Einsparung von Treuhandmitteln führte.

Primär wurden solche Grundstücke erworben bei denen die Eigentümer aufgrund einer sanierungsrechtlichen Versagung einer Genehmigung gem. § 144 BauGB beim zuständigen Bezirk das Übernahmeverlangen gem. § 145 (5) BauGB geltend gemacht haben oder das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB von Berlin geltend gemacht werden sollte.

Fünf Grundstücke aus dem Treuhandvermögen konnten bereits bis Ende 1999 in den vorzeitigen Besitz der Bezirke übertragen werden. Die endgültigen Eigentumsübertragungen erfolgen jedoch erst nach erfolgter Widmung der Grundstücke bzw. Festsetzung

des Bebauungsplanes incl. dessen Rechtsgültigkeit. Die Zustimmung ist vom jeweiligen Bezirk zu beantragen.

Die Übertragung des Eigentums aus dem Treuhandvermögen an die bezirklichen Fachhaushalte erfolgt nach Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen unentgeltlich; die bei der Übertragung der Grundstücke anfallenden Grunderwerbsnebenkosten sind von dem jeweiligen Bezirk aus Kapitel 42 01, Titel 893 31 zu finanzieren.

Im Sanierungsgebiet Mitte - Rosenthaler Vorstadt wurde auf diesem Weg bereits eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz hergerichtet.

Im Sanierungsgebiet Neukölln - Kottbusser Damm Ost konnte in Abstimmung mit dem Bezirk einem Träger ein Grundstück für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Nutzung als Garten und als Spiel- und Freifläche für die in der Umgebung befindlichen Kindergärten und Schulen überlassen werden.

(21) Tabelle Verträge mit treuhänderischen Sanierungsträgern

Sanierungs-träger	Adresse	Sanierungsvertrags-grundstücke	
LBB-GEG - Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen	Brandenburgische Str. 78/79 10713 Berlin	in Sanierungsgebieten der 9. - 11. Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten	
L.I.S.T. - Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Langhansstraße 74b 13086 Berlin	Keine Sanierungsvertragsgrundstücke	
SPI - Sozialpädagogisches Institut Berlin Walter May Geschäftsbereich Ausnahme & Regel	Prinzenallee 74 13357 Berlin	Wedding Kreuzberg Schöneberg	Biesentaler Str. Schulstraße Kottbusser Tor Bülowstraße Kolonnenstraße
STATTBAU - Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Urbanstr. 116 10967 Berlin	Kreuzberg	Kottbusser Tor
Wohnstatt - Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Am Karlsbad 15 10785 Berlin	Tiergarten	Unionplatz
S.T.E.R.N. - Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	Schwedter Str. 263 10119 Berlin	Keine Sanierungsvertragsgrundstücke und ohne konkreten Sanierungsauftrag	

5.4 Verträge mit Sanierungsbeauftragten

Zur Erfüllung von Aufgaben Berlins bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung hat unser Haus auf der Grundlage des § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit zehn Büros Verträge als Sanierungsbeauftragte geschlossen.

Die Sanierungsbeauftragten sollen die Sanierung entsprechend den Sanierungszielen koordinieren und aktiv voranbringen. Der Einsatz der Sanierungsbeauftragten ist in den vom Senat von Berlin am 31. August 1993 beschlossenen Leitsätzen zur Stadterneuerung in Berlin verankert.

Aufgrund der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Prüfung der Ausgaben für ausgewählte Sanierungsbeauftragte, welche für frühere Haushaltsjahre stichprobenweise durchgeführt worden ist, wurde ab dem Jahr 2000 ein vereinheitlichtes Controlling-System von der Auftraggeberseite eingeführt.

Das System befindet sich derzeit in der Erprobungsphase und soll die von den Sanierungsbeauftragten in verschiedenen Aufgabenfeldern erbrachten Leistungen miteinander vergleichbar machen.

Die auf der Grundlage eines vorab erarbeiteten Mustervertrages für Sanierungsbeauftragte per Vertrag vereinbarten Leistungen sind zum Teil gestrafft und punktuell den veränderten Rahmenbedingungen angepasst worden.

Die Anregungen und Kritik des Landesrechnungshofes wurden aufgenommen und entsprechend beachtet.

Sämtliche mit den Sanierungsbeauftragten geschlossenen Verträge gemäß § 157 BauGB bestehen fort; Kündigungen von Vertragsverhältnissen wurden nicht vorgenommen.

Derzeit bestehen Verträge mit folgenden Büros:

(22) Tabelle Bestand Verträge mit Sanierungsbeauftragten

Sanierungsbeauftragter	Bezirk	Sanierungsgebiet
Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin	Mitte	Spandauer Vorstadt Rosenthaler Vorstadt
S.T.E.R.N. - Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	Tiergarten Prenzlauer Berg	Beusselstraße Stephankiez Helmholtzplatz Kollwitzplatz Teutoburger Platz Winsstraße Bötzowstraße
Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Friedrichshain	Samariterviertel
BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH	Friedrichshain	Traveplatz-Ostkreuz Warschauer Straße
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH Büro Berlin	Neukölln	Wederstraße
Planergemeinschaft Dubach-Kohlrenner	Treptow	Niederschöneweide
BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH	Köpenick	Altstadt/Kietz Vorstadt
Arbeitsgemeinschaft Sanierungsbeauftragte Oberschöneweide GbR	Köpenick	Oberschöneweide
Arbeitsgemeinschaft Machleidt und Partner - Wohnstatt mbH	Lichtenberg	Kaskelstraße Weitlingstraße
Complan Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH	Weißensee	Komponistenviertel
AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung	Pankow	Wollankstraße

Finanzierung und Förderung der Stadterneuerung

6 Übersicht zur Finanzierung

6.1 Bundesfinanzhilfen

6.1.1 Finanzierungs- und Förderungsstruktur in der Stadterneuerung

Förderungsgegenstand sind gemeindliche städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Gebiete nach §§ 141, 142 bzw. 165 BauGB), städtebauliche Erhaltungsmaßnahmen (Gebiete nach § 172 BauGB), die Weiterentwicklung großer städtebaulicher Neubaugebiete sowie ab 1999 "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" (in Berlin Quartiersmanagementgebiete gemäß Senatsbeschluss vom 30. März 1999), soweit Bund und Länder die entsprechenden Programme vereinbaren (Art. 104 a Abs. 4 GG) und die Maßnahmen in solche einbezogen werden.

Instrumente der Förderung sind die Programme des Bundes und der Länder. Die Programme des Bundes sind begrenzt auf die vom Bundestag beschlossenen Finanzhilfen. Im Umfang der den Ländern gewährten Finanzhilfen sind die Landesprogramme Bestandteil des Bundesprogramms. Das Landesprogramm umfasst zudem auch die aufgrund der Verwaltungsvereinbarung bereitzustellenden Finanzhilfen des Landes zur Zuteilung für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde.

Die Identität Berlins als Land und Gemeinde lässt Zuwendungen des Landes an Gemeinden entfallen. Als Zuwendungen für die Städtebauförderung bekommt Berlin also Finanzhilfen des Bundes unmittelbar. Den als Finanzierungsanteil des Bundes empfangenen Mitteln sind - als Finanzierungsanteile des Landes und der Gemeinde - eigene Mittel Berlins beiseite zu stellen.

Da nach Berliner Verfassung Land und Gemeinde miteinander identisch sind, sind die Städtebaumaßnahmen der Bundes- und Landesprogramme nicht wie von den Ländern sonst mittels der Gewährung von Finanzhilfen an Gemeinden zu fördern, sondern unmittelbar aus den in den Globalhaushalten der Bezirke bzw. den Landeshaushalten etablierten Haushaltsmitteln zur Städtebauförderung zu finanzieren.

6.2 Finanzhilfen der Europäischen Union

6.2.1 Gewerbehöfe

Die Gewerbeförderung in der Stadterneuerung (siehe auch Nr. 9 des Berichtes) wird für ausgesuchte Projekte im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung auch von der Europäischen Union aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) bezuschusst. Voraussetzung ist die Ko-Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln des Landes Berlin.

Folgende Förderbeträge mit EU-Anteil wurden im Berichtszeitraum an Förderempfänger für 3 Gewerbehöfe ausgezahlt:

Zeitraum	TDM - Gesamt	davon Berlin	davon EFRE
1998	3.030	1.215	1.815
1999	3.572	1.328	2.244
Gesamt	6.602	2.543	4.059

Das Land Berlin hat im Berichtszeitraum folgende verauslagte Beträge aus EFRE-Mitteln wieder eingenommen:

Zeitraum	TDM
1998	5.988
1999	2.145
Gesamt	8.133

Ab 2000 sind dann nur noch Restzahlungen für ein 1997 begonnenes Vorhaben zu erwarten.

7 Finanzierung städtebaulicher Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

7.1 Gesetzesgrundlagen und Rahmenbedingungen

Grundlage für den Einsatz der Mittel ist das besondere Städtebaurecht des BauGB, insbesondere

- § 164a,b Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln,
- § 140 Vorbereitung der Sanierung,
- § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- § 147 Ordnungsmaßnahmen,
- § 153 Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers,
- § 148 Baumaßnahmen, i. V. m.
- § 176 Neubebauung und der Ersatzbauten und
- § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- § 156a (Verteilung eines Überschusses),

sowie die Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazugehörigen Ausführungsvorschriften (AV - StBauF).

Der Bund gewährt gemäß § 164b BauGB den Ländern nach Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes Finanzhilfen für städtebauliche Maßnahmen als besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums.

Die jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln die Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen in den alten und neuen Ländern. Sie tragen dabei den nach wie vor in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins gegebenen besonderen Verhältnissen Rechnung.

Die auf der Grundlage dieser Verwaltungsvereinbarungen aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung gestellten Mittel werden für städtebauliche Bedarfsschwerpunkte eingesetzt. Dazu zählen insbesondere

- die nachhaltige Innenstadtentwicklung,
- die Sicherung und Erhaltung des städtebaulichen Erbes,
- die sozial ausgerichtete, ganzheitlich-integrativ konzipierte Stadt- und Dorferneuerung,
- die ressourcenschonende Stadt- und Dorfentwicklung,
- die Behebung sozialer Missstände
- sowie für die neuen Bundesländer die Weiterentwicklung der großen Neubausiedlungen.

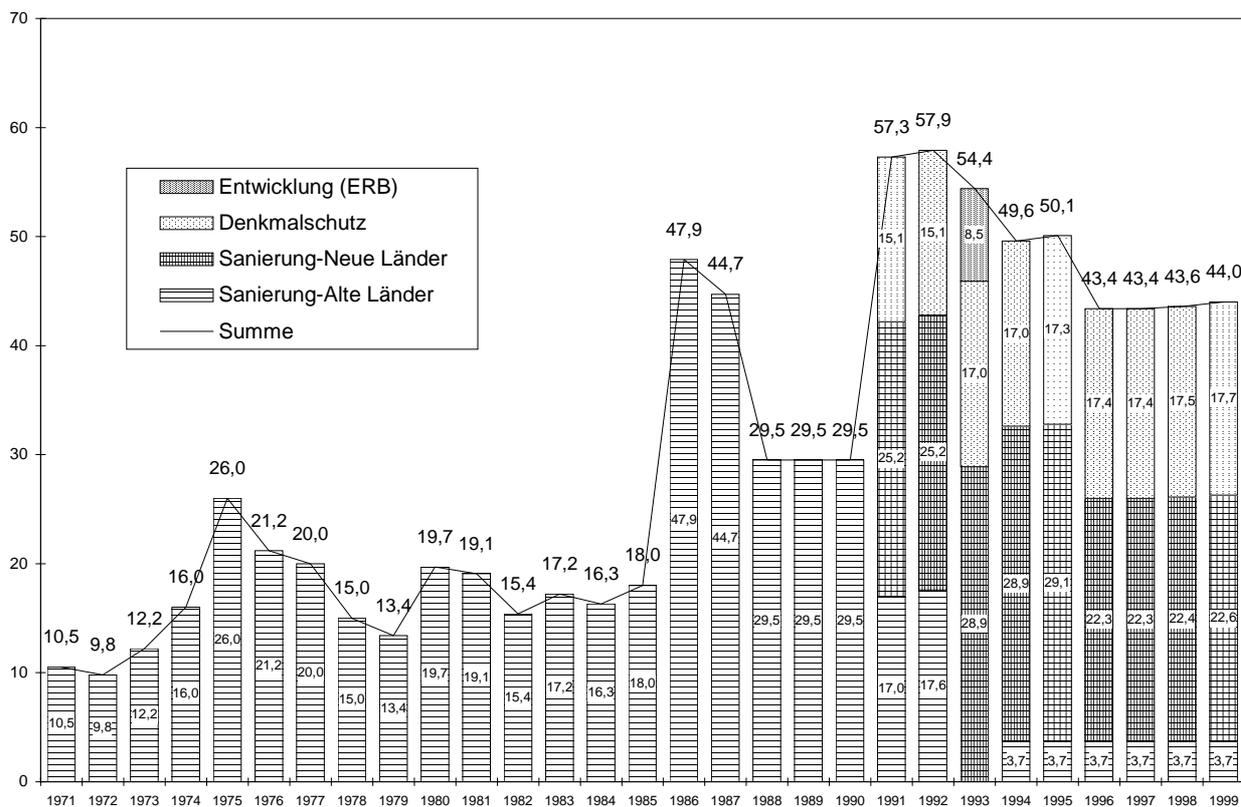
Bund und Länder stimmen darin überein, dass die Mittel dieses Programms auf städtische und ländliche Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten zu konzentrieren sind. Darüber hinaus bewerten Bund und Länder das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung dahingehend, dass ein möglichst effizienter und sparsamer Mitteleinsatz gewährleistet ist, und zwar insbesondere durch

- Begrenzung des Sanierungsaufwands und -umfangs,
- maßnahmebezogene Pauschalierungen,
- maßnahmebezogene Förderungshöchstbeträge,
- neue Wege der Finanzierung, Nutzung privater Unternehmensinitiative und Einsatz privaten Kapitals.

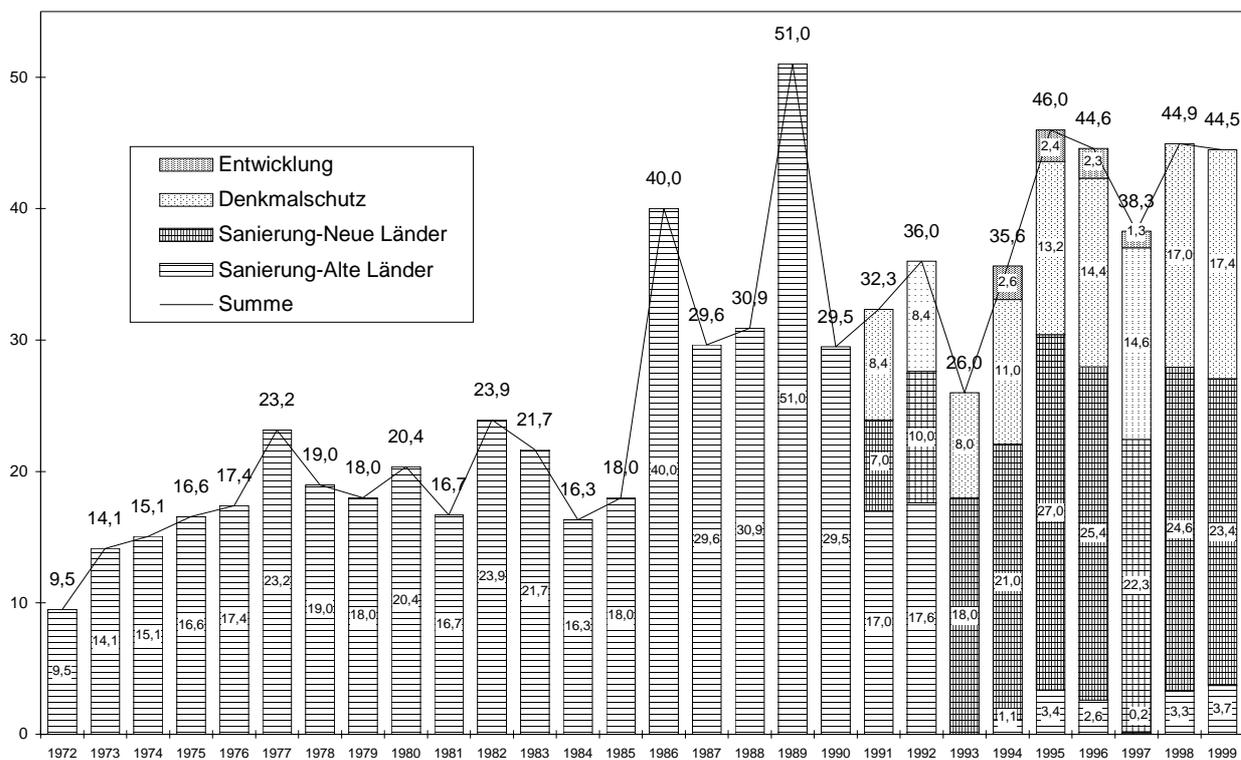
7.2 Bundesprogramme zur Städtebauförderung und zweckgebundene Einnahmen

Seit 1971 mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wurden vom Bund mit den jeweiligen Bundesprogrammen bisher Finanzhilfen in Höhe von 874.585.120 DM zur anteiligen Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung (ohne „Neubaugebiete“ und „Soziale Stadt“) zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden bis Ende 1999 Finanzhilfen in Höhe von 779.089.526,59 DM eingesetzt und dem Haushalt von Berlin zugeführt.

(23) Tabelle Städtebauförderungsprogramme des Bundes von 1971 bis 1999 - in Mio. DM – (ohne Modellvorhaben und Teilprogramme "Neubaugebiete" und "Soziale Stadt")



(24) Tabelle Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes von 1972 bis 1999 - in Mio. DM - (ohne Modellvorhaben und Teilprogramme "Neubaugebiete" und "Soziale Stadt")



7.3 Bundesprogramme im Berichtszeitraum

Die Verwaltungsvereinbarung **1998** sieht insgesamt **600 Mio.**, die **VV 1999** insgesamt **700 Mio.** DM Bundesfinanzhilfen für folgende Programmbereiche an die Länder vor, davon jeweils für die

- a) Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Dörfern nach den §§ 136 bis 171 Baugesetzbuch (BauGB) in allen Ländern (**320 Mio.** DM "neue" Länder, **80 Mio.** DM "alte" Länder);
- b) Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den "neuen" Ländern (**200 Mio.** DM);
- c) Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den "neuen" Ländern. Große Neubaugebiete sind in industrieller Fertigbauweise errichtete Siedlungen oder Siedlungsteile mit in der Regel mehr als 2.000 Wohnungen (nicht gesondert dotiert; die Länder müssen 20 % von a) dafür einsetzen);
- d) Förderung erstmalig ab 1999 von "Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" (**100 Mio.** DM für alle Länder).

Im Jahr **1998** entfielen auf Berlin 8,73 %, d.h. 27,936 Mio. DM auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die "neuen" Länder einschließlich Berlin-Ost, (davon 5,587 Mio. DM für die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete) und 17,46 Mio. DM auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz.

Im Jahr **1999** entfielen auf Berlin 8,842 %, d.h. 28,294 Mio. DM auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (davon 5,658 Mio. DM für die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete) und 17,684 Mio. DM auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz.

Das Bundesprogramm für die "alten Länder" und den Westteil von Berlin umfasste in den Jahren **1998** und **1999** jeweils 80 Mio. DM (davon Berlin 3,708 Mio. DM = 4,635 %).

(25) Anteile Berlins an den Bundesfinanzhilfen 1998:

	Bundesanteil		Komplementäre Landesmittel		=	Programmvolumen (Bund-Länder-Programm)	
	Mio. DM		Mio. DM			Mio. DM	
zu a 1)	3,7080	+	7,4160		=	11,1240	West-Bezirke
zu a 2)	22,3488	+	44,6796		=	67,0464	Ost-Bezirke
zu b)	17,4600	+	26,1900		=	43,6500	Ost-Bezirke
zu c)	5,5700	+	11,1400		=	16,7100	Wohnumfeld Ost-Bezirke
Summe	49,0868	+	89,4256			138,5304	

(26) Anteile Berlins an den Bundesfinanzhilfen 1999:

	Bundesanteil		Komplementäre Landesmittel		=	Programmvolumen (Bund-Länder-Programm)	
	Mio. DM		Mio. DM			Mio. DM	
zu a 1)	3,70800	+	7,41600		=	11,12400	West-Bezirke
zu a 2)	22,63552	+	45,27104		=	67,90656	Ost-Bezirke
zu b)	17,68400	+	26,5260		=	44,21000	Ost-Bezirke
zu c)	5,64188	+	11,28376		=	16,92564	Wohnumfeld Ost-Bez.
zu d)	5,13200	+	10,26400		=	15,39600	Ost- und West-Bezirke
Summe	54,80140	+	100,76080			155,56220	

Nachweis im Haushalt Berlins

zu a 1)

Bezirkshaushalte Kap. 4201/893 31

(Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB, Sozialplanverfahren, Mieterberatung, Fortschreibung der städtebaulichen Planung usw.)

SenBauWohnV Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 31

(Kosten der Sanierungsträger und -beauftragten, Grunderwerb, sozio-kulturelle Projekte, Betriebsverlagerungen usw.)

zu a 2)

Bezirkshaushalte Kap. 4201/893 31

(Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB, Sozialplanverfahren, Mieterberatung, Fortschreibung der städtebaulichen Planung usw.)

SenBauWohnV Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 31

(Kosten der Sanierungsträger und -beauftragten, Grunderwerb, sozio-kulturelle Projekte, Betriebsverlagerungen usw.)

SenBauWohnV Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 56 (Zuschüsse zu ModInst-Vorhaben, Programm "Soziale Stadterneuerung")

zu b)

Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 48

(Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" in Spandauer Vorstadt, Altstadt Köpenick, Victoriastadt, Oberschöneweide, Friedrichshagen)

zu c)

Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 24

(Programm "Wohnumfeld-Ost")

zu d)

Kap. 1290 bzw. 1295¹⁾/893 24

(als neues Teilprogramm beim Wohnumfeld „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ - Die "Soziale Stadt". Die Mittel sind einzusetzen als "Investitions- und Leitprogramm für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf" (vgl. VV-Städtebauförderung 1999). Für Berlin sind das die 15 Gebiete des "Quartiersmanagements").

¹⁾ = ab Haushalt 1999

7.3.1 Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen

Die Bundesmittel dürfen zeitlich anteilmäßig nicht vor den Förderungsmitteln des Landes eingesetzt werden. Berlin ruft deshalb die Finanzhilfen erst ab, soweit Ausgaben aus dem Landeshaushalt nachweisbar sind.

Die Finanzhilfen des Bundes sind nur zur Finanzierung solcher Kosten bestimmt, die nach dem 1. Januar des Programmjahres entstehen. Im Vorjahr entstandene Kosten können als förderungsfähig erklärt werden. Voraussetzung ist, dass die von diesen Erklärungen erfassten Kosten innerhalb eines Haushaltsjahres insgesamt den Betrag von 15 % der dem Land für das jeweils vorhergegangene Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen nicht übersteigen.

Die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und für Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete werden als Zuschuss gewährt.

Die übrigen Förderungsmittel werden als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen eingesetzt unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob und inwieweit sie als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel und Einnahmen der Maßnahme zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

Die empfangenen Vorauszahlungen und die als Finanzierungsanteil der Gemeinde verfügbaren Haushaltsmittel kann die Gemeinde als Vorauszahlungen einsetzen u.a. für Ausgaben aufgrund der Verträge nach § 146 Abs. 3, § 159 Abs. 2 BauGB und der Verträge im Sinne des § 177 BauGB.

Unerheblich für das Bund-Länder-Verhältnis ist der Einsatz von Förderungsmitteln durch die Gemeinden als Darlehen für einzelne Vorhaben privater Eigentümer; Zins- und Tilgungsbeträge für diese Darlehen sind Einnahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als "Gesamtmaßnahme".

Die endgültige Bestimmung über die von den Ländern als Vorauszahlung bewilligten Förderungsmittel und über die endgültige Höhe der von vornherein als Zuschuss gewährten Förderungsmittel wird von den Ländern aufgrund einer Abrechnung getroffen, die sich auf die "Gesamtmaßnahme" bezieht.

Die Abrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die Förderung der "Gesamtmaßnahme" gegenüber dem Bund. Sie erfasst alle hierfür erforderlichen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme entstanden sind. Die Abrechnung ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme zu beziehen.

Ist bereits aufgrund einer Teilabrechnung mit hinreichender Sicherheit zu übersehen, in welcher Höhe die Kosten der Gesamtmaßnahme zuschuss- oder darlehensfähig sind, soll die endgültige Bestimmung zu diesem Zeitpunkt getroffen werden.

7.3.2 Abwicklung der Bundesfinanzhilfen

Die im Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen stehen als Zahlungen des Bundeshaushalts auf fünf Jahre verteilt zur Verfügung, davon im 1. Jahr 5 %, im 2. Jahr 25 %, im 3. Jahr 35 %, im 4. Jahr 20 % und im 5. Jahr 15 %.

Die Berlin übertragenen Anteile der Programme sind aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

(27) Tabelle Finanzhilfen - Bundesprogramme 1994 bis 1999 - in Mio. DM
„Städtebauliche Sanierung“ (S), "Städtebaulicher Denkmalschutz" (D) - ohne „Neubaugebiete“ und „Soziale Stadt“

Zweckbindung	Betrag (Mio. DM)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1998-2003 insgesamt
Programm 1994								
S: Berlin-Ost	28,90000	4,33500						4,33500
Berlin-West	3,70800	0,00000						0,00000
D: Berlin-Ost	17,00000	2,21000						2,21000
Summe	49,60800	7,10120						7,10120
Programm 1995								
S: Berlin-Ost	29,09760	5,81952	4,36464					10,18416
Berlin-West	3,70800	0,74160	0,55620					1,29780
D: Berlin-Ost	17,32000	3,46400	2,59800					6,06200
Summe	50,12560	10,02512	7,51884					17,54396
Programm 1996								
S: Berlin-Ost	22,27200	7,79520	4,45440	3,34080				15,59040
Berlin-West	3,70800	1,29780	0,74160	0,55620				2,59560
D: Berlin-Ost	17,40000	6,09000	3,48000	2,61000				12,18000
Summe	43,38000	15,18300	8,67600	6,50700				30,36600
Programm 1997								
S: Berlin-Ost	22,32320	5,58080	7,81312	4,46464	3,34848			21,20704
Berlin-West	3,70800	0,92700	1,29780	0,74160	0,55620			3,52260
D: Berlin-Ost	17,44000	4,36000	6,10400	3,48800	2,61600			16,56800
Summe	43,47120	10,86780	15,21492	8,69424	6,52068			41,29764
Programm 1998								
S: Berlin-Ost	22,34880	1,11744	5,58720	7,82208	4,46976	3,35232		22,34880
Berlin-West	3,70800	0,18540	0,92700	1,29780	0,74160	0,55620		3,70800
D: Berlin-Ost	17,46000	0,87300	4,36500	6,11100	3,49200	2,61900		17,46000
Summe	43,51680	2,17584	10,87920	15,23088	8,70336	6,52752		43,51680
Programm 1999								
S: Berlin-Ost	22,63552		1,13178	5,65888	7,92243	4,52710	3,39533	22,63552
Berlin-West	3,70800		0,18540	0,92700	1,29780	0,74160	0,55620	3,70800
D: Berlin-Ost	17,68400		0,88420	4,42100	6,18940	3,53680	2,65260	17,68400
Summe	44,02752		2,20138	11,00688	15,40963	8,80550	6,60413	44,02752
Gesamtzuteilung	274,12912	45,35296	44,49034	41,43900	30,63367	15,33302	6,60413	183,85312
1994-99; davon:								
Landesteil Ost	251,88112	41,64496	40,78234	37,91640	28,03807	14,03522	6,04793	168,46492
Landesteil West	22,24800	3,15180	3,70800	3,52260	2,59560	1,29780	0,55620	14,83200

7.4 Landesprogramme zu den Bundesprogrammen

7.4.1 Städtebauförderungsprogramme

Auf Grund der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen über die Städtebauförderung ist für das Bundesprogramm jeweils ein besonderes Landesprogramm aufzustellen. Es umfasst die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und andere Gebiete des "Besonderen Städtebaurechts", deren Mitfinanzierung durch den Bund erwartet wird, und bewirkt deren Aufnahme in das Bundesprogramm.

Die Zuteilung der Finanzhilfen des Bundesprogramms hat die Aufnahme des Landesprogramms in das Bundesprogramm zur Grundlage. Der Bund ist berechtigt, vom Land angemeldete Maßnahmen von der Aufnahme in das Bundesprogramm auszuschließen.

Im Zuge des gemäß der Haushaltsplanung des Bundes auf jeweils fünf Jahre gestreckten Programmvollzugs sind die im Landes- und Bundesprogramm zu den einzelnen Maßnahmen angesetzten Teile der zugeteilten Finanzhilfen bedarfsgerecht den Erfordernissen anzupassen. Die Umschichtungen der zugeteilten Finanzhilfen sind dem Bund mitzuteilen.

Die Landesprogramme Berlins umfassen neben den Finanzhilfen des Bundes die zur Anteilsfinanzierung einzusetzenden Haushaltsmittel Berlins. Im Unterschied zu den anders konstituierten Ländern umfassen die Landesprogramme Berlins also die Städtebauförderungsmittel (Finanzhilfen) und die diesen beiseite zu stellenden eigenen kommunalen Finanzierungsmittel.

Das Landesprogramm Berlin wird folglich nicht zu dem Zweck etatisiert, wie in den anders konstituierten Bundesländern als Ausgaben des Landes Gemeinden Finanzhilfen zu leisten. Berlin ist unmittelbarer Endempfänger der Finanzhilfen.

Die Finanzhilfen und die diesen beiseite zu stellenden eigenen Finanzierungsmittel Berlins sind der Zweckbestimmung entsprechend in der Finanzplanung, Haushaltsplanung und Haushaltsgesetzgebung von Berlin, also unmittelbar, zu berücksichtigen.

Die Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen der Jahre 1998 und 1999 verpflichten Berlin zum Erwirken von Finanzhilfen der Bundesprogramme jeweils drei bzw. vier Landesprogramme aufzustellen:

- Landesprogramm 1998 zum Bundesprogramm-Ost 1998 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (einschließlich städtebauliche Weiterentwicklung von Großsiedlungen),

- Landesprogramm 1998 zum Bundesprogramm-West 1998 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen",
- Landesprogramm 1998 zum Bundesprogramm-Ost 1998 "Städtebaulicher Denkmalschutz".
- Landesprogramm 1999 zum Bundesprogramm-Ost 1999 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (einschließlich städtebauliche Weiterentwicklung von Großsiedlungen),
- Landesprogramm 1999 zum Bundesprogramm-West 1999 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen",
- Landesprogramm 1999 zum Bundesprogramm-Ost 1999 "Städtebaulicher Denkmalschutz"
- Landesprogramm 1999 „Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“.

Die Aufteilung des Gesamtvolumens auf die einzelnen drei Landesprogramme zeigt die nachstehende Tabelle unter Berücksichtigung der auf fünf Jahre gestreckten Veranschlagung.

(28) Tabelle Landesprogramme 1994 bis 1999 *) zu den Finanzhilfen – in Mio. DM
"Städtebauliche Sanierung" (S), "Städtebaulicher Denkmalschutz" (D) zu den Finanzhilfen

Jahr	Volumen* (Mio. DM)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1998-2003 insgesamt
Programm 1994								
S: Berlin-Ost	86,70000	13,00500						13,00500
Berlin-West	11,12400	0,00000						0,00000
D: Berlin-Ost	44,20000	5,95000						5,95000
Summe	142,02400	18,95500						18,95500
Programm 1995								
S: Berlin-Ost	87,29280	17,45856	13,09392					30,55248
Berlin-West	11,12400	2,22480	1,66860					3,89340
D: Berlin-Ost	43,30000	8,66000	6,49500					15,15500
Summe	141,71680	28,34336	21,25752					49,60088
Programm 1996								
S: Berlin-Ost	66,81600	23,38560	13,36320	10,02240				46,77120
Berlin-West	11,12400	3,89340	2,22480	1,66860				7,78680
D: Berlin-Ost	43,50000	15,22500	8,70000	6,52500				30,45000
Summe	121,44000	42,50400	24,28800	18,21600				85,00800
Programm 1997								
S: Berlin-Ost	66,96960	16,74240	23,43936	13,39392	10,04544			63,62112
Berlin-West	11,12400	2,78100	3,89340	2,22480	1,66860			10,56780
D: Berlin-Ost	43,60000	10,90000	15,26000	8,72000	6,54000			41,42000
Summe	121,69360	30,42340	42,59276	24,33872	18,25404			115,60892
Programm 1998								
S: Berlin-Ost	67,04640	3,35232	16,76160	23,46624	13,40928	10,05696		67,04640
Berlin-West	11,12400	0,55620	2,78100	3,89340	2,22480	1,66860		11,12400
D: Berlin-Ost	43,65000	2,18250	10,91250	15,27750	8,73000	6,54750		43,65000
Summe	121,82040	6,09102	30,45510	42,63714	24,36408	18,27306		121,82040
Programm 1999								
S: Berlin-Ost	67,90656		3,39533	16,97664	23,76730	13,58131	10,18598	67,90656
Berlin-West	11,12400		0,55620	2,78100	3,89340	2,22480	1,66860	11,12400
D: Berlin-Ost	44,21000		2,21050	11,05250	15,47350	8,84200	6,63150	44,21000
Summe	123,24056		6,16203	30,81014	43,13420	24,64811	18,48608	123,24056
insgesamt	771,93536	126,31678	124,75541	116,00200	85,75232	42,92117	18,48608	514,23376
1994-99; davon:								
Berlin-Ost	705,19136	116,86138	113,63141	105,43420	77,96552	39,02777	16,81748	469,73776
Berlin-West	66,74400	9,45540	11,12400	10,56780	7,78680	3,89340	1,66860	44,49600

*) Die zugewiesenen Finanzhilfen und diesen beiseitezustellenden Mittel Berlins sind das Programmvolumen:
zu "S": Die Finanzhilfenzuteilung zu "S" beteiligt den Bund am Programmvolumen zu einem Drittel;
zu "D": Die Finanzhilfenzuteilung beteiligt den Bund am Programmvolumen mit 40 v. H..
Berlin (Land und Gemeinde) hat den Finanzhilfen Mittel als Land und Gemeinde beiseitezustellen.

7.4.2 Ergänzende Landesfinanzierung

Die aus dem Haushalt Berlins zu tragenden Kosten umfassen generell sowohl Kosten, die mit Finanzhilfen der Städtebauförderung finanziert werden können, als auch die gemäß Bund-Länder-Vereinbarung teils ohnehin, teils nur nach Maßgabe der Finanzhilfenzuteilung von der Städtebauförderung ausgeschlossenen Kosten.

Grundsätzlich von der Städtebauförderung ausgeschlossene Kosten der Stadterneuerung in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten nach dem BauGB sind z.B. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen betreffende Personal- und Sachkosten der Berliner Verwaltung wie z.B.:

- Kosten der Entwicklung und Erprobung von PC-Programmen zur Anpassung der Buchführung nach § 71 LHO an die besonderen Erfordernisse des § 149 BauGB und der Städtebauförderung zur Umsetzung der Verwaltungsvereinbarung des Städtebauförderungsprogramms.
- Kosten der allgemeinen Dokumentation und Publikation über die Stadterneuerung in Berlin - insbesondere der Stadterneuerungsberichte des Senats von Berlin an das Abgeordnetenhaus von Berlin
- Kosten der Stadterneuerung, die nicht als Kosten einer bestimmten in das Bundesprogramm aufgenommenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entstehen, indem diese nicht bereits im Zeitpunkt des Eingehens der Verpflichtungen des Haushalts von Berlin einer bestimmten Maßnahme zugeordnet werden können (z.B. programmoffene Beratertätigkeiten).

Aufgrund der Schwerpunktsetzung des Bundes zugunsten der fünf neuen Länder und des Ostteils von Berlin werden die Ausgaben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Westteil Berlins überwiegend ohne Bundesbeteiligung geleistet.

Soweit Finanzhilfen noch zu vollziehender Bundesprogramme nicht bereitstehen, können Sanierungsmaßnahmen im Westteil Berlins nur mit revolvierendem Einsatz sonst an den Bundeshaushalt zurückfließender Finanzhilfen (siehe Abschnitt 7.5 Drs. 12/4591) in die Städtebauförderung einbezogen werden.

(29) Jahresdurchführungsprogramm zum Städtebauförderungsprogramm - West - Ausgaben 1998 und 1999

Kapitel / Titel	1998	1999
1290, 1295 / 683 31	0,00	834.993,00
1290, 1295 / 893 31	27.278.654,40	11.567.552,66
1290, 1295 / 893 56	0,00	0,00
1200, 1220 / 893 78	2.110.500,00	2.603.503,00
4201 / 893 31	12.521.613,44	12.855.851,22
Insgesamt	41.910.767,84	27.861.899,88
Städtebauförderung	9.858.150,00	11.124.000,00
Überproportional	32.052.617,84	16.737.899,88

(30) Jahresdurchführungsprogramm zum Städtebauförderungsprogramm - Ost - Ausgaben 1998 und 1999

Kapitel / Titel	1998	1999
1290, 1295 / 683 31	3.977.792,50	3.901.794,40
1290, 1295 / 893 31	16.331.187,52	15.367.274,54
1290, 1295 / 893 56	10.880.536,00	62.570.235,00
1200, 1220 / 893 78	0,00	0,00
4201 / 893 31	26.660.323,78	29.737.277,08
Insgesamt	57.849.839,80	111.576.581,02
Städtebauförderung	73.943.880,00	70.053.408,00
Überproportional	-16.094.040,20	41.523.173,02

7.5 Abwicklung der Landesprogramme zu den Bundesprogrammen

7.5.1 Landesprogramme "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen"

Die den insgesamt 169.825.120 DM Finanzhilfen (= 1/3) der betreffenden Bundesprogramme 1994 bis 1999 entsprechenden insgesamt 509.475.360 DM (= 3/3) der Programme der Jahre 1994 bis 1999, davon 442.731.360 DM (87 %) für Berlins Ostteil, resultieren restlos in Verpflichtungen des Haushalts von Berlin (insbesondere Titel 683 31, 893 31 und 893 56, Einzelplan 12 bzw. 42). Der Vollzug von Teilen dieser Programme im Berichtszeitraum resultiert in der Wirksamkeit dieser Verpflichtungen teilweise als Ausgaben des Haushaltsjahres 1998 und 1999.

Die betreffenden Ausgaben des Titels 893 31 im Berichtszeitraum umfassen für die Einzelpläne 12 und 42 insgesamt 168.397.119,12 DM.

Von den für Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 bis 164 BauGB insgesamt gezahlten 168.397.119,12 DM betreffen ausweislich der nachstehenden sechs Tabellen zum Titel 893 31

- 88.096.062,92 DM (~ 52 v.H.), die Sanierungsmaßnahmen im Ostteil Berlins und

- 64.223.671,72 DM (~ 38 v.H.), die Sanierungsmaßnahmen im Westteil Berlins

als bei der Zahlungsanordnung oder inzwischen den Maßnahmen eindeutig zugeordnete Ausgaben sowie 16.077.384,48 DM (~ 10 v.H.) maßnahmenübergreifende Zahlungen - z.B. an Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zwecks Grunderwerb für sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die den betreffenden Sanierungsmaßnahmen mit den Verwendungsnachweisen der mit der Aufgabenerfüllung für Berlin Beauftragten zuzuordnen bleiben und solange von der Beteiligung des Bundes an den Ausgaben ausgenommen sind.

7.5.1.1 Ausgaben - Kapitel 1290 / 1295 und 4201, Titel 893 31

Die Ausgaben für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die auf den Titel 893 31 entfallen, sind für den Berichtszeitraum nachstehend auf sechs Seiten für 1998 und 1999 sowie die Kapitel 1290 bzw. 1295 und 4201 sowohl gesondert als auch für beide Kapitel zusammenfassend als sechs Tabellen zugleich nach den Hauptgruppen der Kosten dargestellt.

(31) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 1290, Titel 893 31 - in DM

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	0,00	-88.015,99	0,00	0,00	2.374,92	-85.641,07
Wedding - Nettelbeckplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	4.410,02	4.410,02
Wedding - Exerzierstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Koloniestr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Biesentaler Str.	0,00	122.947,51	2.374.602,62	0,00	283.381,62	2.780.931,75
Wedding - Stettiner Str.	0,00	881.616,00	0,00	0,00	18.349,19	899.965,19
Wedding - Schulstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	174.698,48	174.698,48
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	34.714,85	34.714,85
Wedding - Sparrplatz	0,00	0,00	38.385,52	0,00	0,00	38.385,52
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	15.403.744,25	1.047.730,11	0,00	1.218.461,17	17.669.935,53
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	-736.187,32	0,00	0,00	1.010.377,74	274.190,42
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	1.801,08	0,00	0,00	0,00	1.801,08
Charlottenburg - Klausenerplatz	0,00	-690.556,19	0,00	0,00	333.755,23	-356.800,96
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	-567.466,21	0,00	0,00	0,00	-567.466,21
Schöneberg - Bülowstr.	0,00	4.874.411,90	42.345,36	0,00	308.956,07	5.225.713,33
Schöneberg - Kolonnenstr.	0,00	0,00	680.228,00	0,00	20.856,76	701.084,76
Summe der 1. bis 8. RVO:	0,00	19.202.295,03	4.183.291,61	0,00	3.410.336,05	26.795.922,69
Mitte - Spandauer Vorstadt	1.016.954,51	785.000,00	0,00	0,00	1.006.387,78	2.808.342,29
Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz	0,00	3.046.177,00	0,00	0,00	113.045,72	3.159.222,72
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	138.979,90	138.979,90
Friedrichshain - Samariterviertel	0,00	200.000,00	20.000,00	0,00	560.556,11	780.556,11
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	337.389,90	0,00	56.090,00	0,00	412.630,29	806.110,19
Summe der 9. RVO:	1.354.344,41	4.031.177,00	76.090,00	0,00	2.231.599,80	7.693.211,21
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	0,00	1.284.170,07	0,00	0,00	321.021,01	1.605.191,08
Tiergarten - Beusselstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	826,50	826,50
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	0,00	1.674.000,00	0,00	0,00	129.786,41	1.803.786,41
Prenzlauer Berg - Winsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Friedrichshain - Warschauer Str.	0,00	0,00	140.000,00	0,00	579.951,83	719.951,83
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	0,00	100.000,00	0,00	0,00	579.951,83	679.951,83
Treptow - Niederschöneeweide	0,00	0,00	0,00	0,00	303.547,00	303.547,00
Lichtenberg - Kaskelstr.	373.137,27	0,00	0,00	0,00	367.818,45	740.955,72
Lichtenberg - Weitlingstr.	0,00	0,00	201.446,50	0,00	309.940,68	511.387,18
Weißensee - Komponistenviertel	0,00	325.000,00	0,00	0,00	526.235,52	851.235,52
Pankow - Wollankstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	538.195,40	538.195,40
Summe der 10. RVO:	373.137,27	3.383.170,07	341.446,50	0,00	3.657.274,63	7.755.028,47
Tiergarten - Stephankiez	0,00	0,00	0,00	0,00	65.656,62	65.656,62
Wedding - Soldiner Str.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	9.893,64	9.893,64
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neukölln - Wederstr.	85.311,84	0,00	0,00	0,00	330.936,75	416.248,59
Köpenick - Oberschöneeweide	74.093,00	0,00	284.663,00	0,00	515.124,70	873.880,70
Summe der 11. RVO:	159.404,84	0,00	284.663,00	0,00	921.611,71	1.365.679,55
Summe der 1. bis 11. RVO:	1.886.886,52	26.616.642,10	4.885.491,11	0,00	10.220.822,19	43.609.841,92
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	1.609.221,94	-764.354,48	2.785,68	0,00	2.126.904,35	2.974.557,49
Summe insgesamt:	3.496.108,46	25.852.287,62	4.888.276,79	0,00	12.347.726,54	46.584.399,41

(32) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 4201, Titel 893 31 – in DM

Städtebauliche Sanierungs- maßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	162.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.200,00
Wedding - Nettelbeckplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Exerzierstr.	187.731,95	226.024,22	0,00	0,00	0,00	413.756,17
Wedding - Koloniestr.	0,00	2.390,52	0,00	0,00	0,00	2.390,52
Wedding - Biesentaler Str.	226.920,33	269.790,66	0,00	0,00	0,00	496.710,99
Wedding - Stettiner Str.	64.089,60	63.145,72	0,00	0,00	0,00	127.235,32
Wedding - Schulstr.	204.807,99	505.723,99	0,00	0,00	0,00	710.531,98
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Sparrplatz	0,00	31.088,38	0,00	0,00	0,00	31.088,38
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	4.303.328,49	0,00	0,00	488.952,00	4.792.280,49
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	1.821.200,00	0,00	0,00	1.089.000,00	2.910.200,00
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	231.519,51	0,00	0,00	25.000,00	256.519,51
Charlottenburg - Klausenerplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	1.467,90	0,00	0,00	0,00	1.467,90
Schöneberg - Bülowstr.	45.143,19	400.774,40	21.689,58	0,00	331.499,75	799.106,92
Schöneberg - Kolonnenstr.	17.098,69	265.229,20	0,00	0,00	273.981,34	556.309,23
Summe der 1. bis 8. RVO:	907.991,75	8.121.682,99	21.689,58	0,00	2.208.433,09	11.259.797,41
Mitte - Spandauer Vorstadt	197.938,79	856.556,66	594.135,69	0,00	329.073,97	1.977.705,11
Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz	124.652,67	2.425.356,27	1.293.199,35	0,00	1.735.702,47	5.578.910,76
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	68.990,31	1.849.881,15	189.988,34	0,00	874.958,74	2.983.818,54
Friedrichshain - Samariterviertel	769.370,34	1.209.884,73	1.043.350,23	0,00	217.576,36	3.240.181,66
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	58.039,15	99.696,59	0,00	0,00	23.625,96	181.361,70
Summe der 9. RVO:	1.218.991,26	6.441.375,40	3.120.673,61	0,00	3.180.937,50	13.961.977,77
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	41.883,43	479.034,87	166.853,04	0,00	319.736,30	1.007.507,64
Tiergarten - Beusselstr.	394.890,08	49.311,29	0,00	0,00	0,00	444.201,37
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	67.063,20	602.152,02	15.962,22	0,00	423.473,70	1.108.651,14
Prenzlauer Berg - Winsstr.	54.084,15	553.247,52	121.923,03	0,00	456.048,95	1.185.303,65
Friedrichshain - Warschauer Str.	408.838,98	543.911,78	392.843,81	0,00	0,00	1.345.594,57
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	337.362,37	917.104,60	399.174,91	0,00	186.541,65	1.840.183,53
Treptow - Niederschöneweide	65.243,81	295.080,84	841,85	0,00	0,00	361.166,50
Lichtenberg - Kaskelstr.	92.076,96	314.966,16	158.813,32	0,00	44.321,89	610.178,33
Lichtenberg - Weitlingstr.	211.019,70	360.634,46	126.485,30	0,00	44.321,90	742.461,36
Weißensee - Komponistenviertel	47.329,86	873.907,56	0,00	0,00	496.753,44	1.417.990,86
Pankow - Wollankstr.	52.673,67	786.527,73	70.017,90	0,00	572.526,40	1.481.745,70
Summe der 10. RVO:	1.772.466,21	5.775.878,83	1.452.915,38	0,00	2.543.724,23	11.544.984,65
Tiergarten - Stephankiez	135.775,37	375.013,33	0,00	0,00	0,00	510.788,70
Wedding - Soldiner Str.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	54.661,86	396.819,36	0,00	0,00	323.294,59	774.775,81
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	12.643,89	214.857,75	0,00	0,00	3.544,94	231.046,58
Neukölln - Wederstr.	48.519,38	0,00	0,00	0,00	27.260,00	75.779,38
Köpenick - Oberschöneweide	343.004,37	396.722,79	27.932,36	0,00	55.127,40	822.786,92
Summe der 11. RVO:	594.604,87	1.383.413,23	27.932,36	0,00	409.226,93	2.415.177,39
Summe der 1. bis 11. RVO:	4.494.054,09	21.722.350,45	4.623.210,93	0,00	8.342.321,75	39.181.937,22
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	1.256.143,08	2.140.193,39	58.406,34	0,00	299.955,92	3.754.698,73
Summe insgesamt:	5.750.197,17	23.862.543,84	4.681.617,27	0,00	8.642.277,67	42.936.635,95

(33) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998 Kapitel 1290 und 4201, Titel 893 31 – in DM

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	162.200,00	-88.015,99	0,00	0,00	2.374,92	76.558,93
Wedding - Nettelbeckplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	4.410,02	4.410,02
Wedding - Exerzierstr.	187.731,95	226.024,22	0,00	0,00	0,00	413.756,17
Wedding - Koloniestr.	0,00	2.390,52	0,00	0,00	0,00	2.390,52
Wedding - Biesentaler Str.	226.920,33	392.738,17	2.374.602,62	0,00	283.381,62	3.277.642,74
Wedding - Stettiner Str.	64.089,60	944.761,72	0,00	0,00	18.349,19	1.027.200,51
Wedding - Schulstr.	204.807,99	505.723,99	0,00	0,00	174.698,48	885.230,46
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	34.714,85	34.714,85
Wedding - Sparrplatz	0,00	31.088,38	38.385,52	0,00	0,00	69.473,90
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	19.707.072,74	1.047.730,11	0,00	1.707.413,17	22.462.216,02
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	1.085.012,68	0,00	0,00	2.099.377,74	3.184.390,42
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	233.320,59	0,00	0,00	25.000,00	258.320,59
Charlottenburg - Klausenerplatz	0,00	-690.556,19	0,00	0,00	333.755,23	-356.800,96
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	-565.998,31	0,00	0,00	0,00	-565.998,31
Schöneberg - Bülowstr.	45.143,19	5.275.186,30	64.034,94	0,00	640.455,82	6.024.820,25
Schöneberg - Kolonnenstr.	17.098,69	265.229,20	680.228,00	0,00	294.838,10	1.257.393,99
Summe der 1. bis 8. RVO:	907.991,75	27.323.978,02	4.204.981,19	0,00	5.618.769,14	38.055.720,10
Mitte - Spandauer Vorstadt	1.214.893,30	1.641.556,66	594.135,69	0,00	1.335.461,75	4.786.047,40
Prenzlauer Berg - Helmholzplatz	124.652,67	5.471.533,27	1.293.199,35	0,00	1.848.748,19	8.738.133,48
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	68.990,31	1.849.881,15	189.988,34	0,00	1.013.938,64	3.122.798,44
Friedrichshain - Samariterviertel	769.370,34	1.409.884,73	1.063.350,23	0,00	778.132,47	4.020.737,77
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	395.429,05	99.696,59	56.090,00	0,00	436.256,25	987.471,89
Summe der 9. RVO:	2.573.335,67	10.472.552,40	3.196.763,61	0,00	5.412.537,30	21.655.188,98
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	41.883,43	1.763.204,94	166.853,04	0,00	640.757,31	2.612.698,72
Tiergarten - Beusselstr.	394.890,08	49.311,29	0,00	0,00	826,50	445.027,87
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	67.063,20	2.276.152,02	15.962,22	0,00	553.260,11	2.912.437,55
Prenzlauer Berg - Winsstr.	54.084,15	553.247,52	121.923,03	0,00	456.048,95	1.185.303,65
Friedrichshain - Warschauer Str.	408.838,98	543.911,78	532.843,81	0,00	579.951,83	2.065.546,40
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	337.362,37	1.017.104,60	399.174,91	0,00	766.493,48	2.520.135,36
Treptow - Niederschönevide	65.243,81	295.080,84	841,85	0,00	303.547,00	664.713,50
Lichtenberg - Kaskelstr.	465.214,23	314.966,16	158.813,32	0,00	412.140,34	1.351.134,05
Lichtenberg - Weitlingstr.	211.019,70	360.634,46	327.931,80	0,00	354.262,58	1.253.848,54
Weißensee - Komponistenviertel	47.329,86	1.198.907,56	0,00	0,00	1.022.988,96	2.269.226,38
Pankow - Wollankstr.	52.673,67	786.527,73	70.017,90	0,00	1.110.721,80	2.019.941,10
Summe der 10. RVO:	2.145.603,48	9.159.048,90	1.794.361,88	0,00	6.200.998,86	19.300.013,12
Tiergarten - Stephankiez	135.775,37	375.013,33	0,00	0,00	65.656,62	576.445,32
Wedding - Soldiner Str.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	54.661,86	396.819,36	0,00	0,00	333.188,23	784.669,45
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	12.643,89	214.857,75	0,00	0,00	3.544,94	231.046,58
Neukölln - Wederstr.	133.831,22	0,00	0,00	0,00	358.196,75	492.027,97
Köpenick - Oberschönevide	417.097,37	396.722,79	312.595,36	0,00	570.252,10	1.696.667,62
Summe der 11. RVO:	754.009,71	1.383.413,23	312.595,36	0,00	1.330.838,64	3.780.856,94
Summe der 1. bis 11. RVO:	6.380.940,61	48.338.992,55	9.508.702,04	0,00	18.563.143,94	82.791.779,14
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	2.865.365,02	1.375.838,91	61.192,02	0,00	2.426.860,27	6.729.256,22
Summe insgesamt:	9.246.305,63	49.714.831,46	9.569.894,06	0,00	20.990.004,21	89.521.035,36

(34) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 1295, Titel 893 31 - in DM

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	166.153,78	166.153,78
Wedding - Exerzierstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Koloniestr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Biesentaler Str.	19.105,08	0,00	957.907,56	0,00	257.133,50	1.234.146,14
Wedding - Stettiner Str.	0,00	22.235,10	0,00	0,00	0,00	22.235,10
Wedding - Schulstr.	0,00	227.540,60	0,00	0,00	405.853,87	633.394,47
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	648,94	0,00	0,00	45.099,80	45.748,74
Wedding - Sparrplatz	0,00	-64,72	0,00	0,00	0,00	-64,72
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	2.817.119,44	306.991,70	0,00	1.645.056,28	4.769.167,42
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	999.848,20	999.848,20
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	3.893,50	0,00	0,00	0,00	3.893,50
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	0,00	65.333,80	0,00	0,00	65.333,80
Schöneberg - Bülowstr.	0,00	456.028,55	825.789,32	0,00	683.561,78	1.965.379,65
Schöneberg - Kolonnenstr.	0,00	0,00	61.100,00	0,00	18.388,50	79.488,50
Summe der 1. bis 8. RVO:	19.105,08	3.527.401,41	2.217.122,38	0,00	4.221.095,71	9.984.724,58
Mitte - Spandauer Vorstadt	1.453.578,97	1.008.552,00	0,00	0,00	706.466,68	3.168.597,65
Prenzlauer Berg - Helmholzplatz	0,00	2.077.206,00	0,00	0,00	155.124,28	2.232.330,28
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	0,00	863.119,00	0,00	0,00	148.811,89	1.011.930,89
Friedrichshain - Samariterviertel	0,00	0,00	17.000,00	0,00	599.555,09	616.555,09
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	385.961,35	0,00	0,00	0,00	410.640,00	796.601,35
Summe der 9. RVO:	1.839.540,32	3.948.877,00	17.000,00	0,00	2.020.597,94	7.826.015,26
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	29.722,10	462.045,00	537.605,25	0,00	504.468,54	1.533.840,89
Tiergarten - Beusselstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	0,00	60.640,00	0,00	0,00	67.325,40	127.965,40
Prenzlauer Berg - Winsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Friedrichshain - Warschauer Str.	0,00	0,00	0,00	0,00	513.300,00	513.300,00
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	0,00	0,00	50.000,00	0,00	513.300,00	563.300,00
Treptow - Niederschöneeweide	34.000,00	0,00	0,00	0,00	300.498,00	334.498,00
Lichtenberg - Kaskelstr.	638.762,82	0,00	0,00	0,00	362.531,60	1.001.294,42
Lichtenberg - Weitlingstr.	5.800,00	0,00	0,00	0,00	361.404,91	367.204,91
Weißensee - Komponistenviertel	232,00	0,00	0,00	0,00	522.819,74	523.051,74
Pankow - Wollankstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	633.835,51	633.835,51
Summe der 10. RVO:	708.516,92	522.685,00	587.605,25	0,00	3.779.483,70	5.598.290,87
Tiergarten - Stephankiez	0,00	0,00	0,00	0,00	57.004,34	57.004,34
Wedding - Soldiner Str.	0,00	0,00	0,00	0,00	227.443,54	227.443,54
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	17.678,09	17.678,09
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	0,00	0,00	968.598,00	0,00		968.598,00
Neukölln - Wederstr.	1.618,20	0,00	0,00	0,00	328.164,00	329.782,20
Köpenick - Oberschöneeweide	848.030,67	538.710,00	0,00	0,00	538.549,65	1.925.290,32
Summe der 11. RVO:	849.648,87	538.710,00	968.598,00	0,00	1.168.839,62	3.525.796,49
Summe für 1. bis 11. RVO	3.416.811,19	8.537.673,41	3.790.325,63	0,00	11.190.016,97	26.934.827,20
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	1.520.928,23	3.589.646,84	99.109,52	0,00	1.356.863,88	6.566.548,47
Summe insgesamt:	4.937.739,42	12.127.320,25	3.889.435,15	0,00	12.546.880,85	33.501.375,67

(35) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 4201, Titel 893 31 - in DM

Städtebauliche Sanierungs- maßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Exerzierstr.	67.761,40	99.897,27	0,00	0,00	0,00	167.658,67
Wedding - Koloniestr.	0,00	1.002,39	0,00	0,00	0,00	1.002,39
Wedding - Biesentaler Str.	112.615,54	566.755,89	0,00	0,00	0,00	679.371,43
Wedding - Stettiner Str.	30.004,03	7.385,12	0,00	0,00	0,00	37.389,15
Wedding - Schulstr.	101.208,78	112.551,40	0,00	0,00	0,00	213.760,18
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wedding - Sparrplatz	59.238,09	25.929,82	0,00	0,00	0,00	85.167,91
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	3.868.228,21	0,00	0,00	620.000,00	4.488.228,21
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	1.751.206,13	0,00	0,00	1.610.000,00	3.361.206,13
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	66.434,66	0,00	0,00	73.400,00	139.834,66
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	581,56	0,00	0,00	0,00	581,56
Schöneberg - Bülowstr.	48.500,00	569.432,96	71.948,38	0,00	27.644,15	717.525,49
Schöneberg - Kolonnenstr.	6.350,94	599.807,25	0,00	0,00	4.914,78	611.072,97
Summe der 1. bis 8. RVO:	425.678,78	7.669.212,66	71.948,38	0,00	2.335.958,93	10.502.798,75
Mitte - Spandauer Vorstadt	198.124,10	1.151.215,89	58.000,00	0,00	333.597,78	1.740.937,77
Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz	46.339,36	3.712.414,10	138.518,01	0,00	1.676.504,04	5.573.775,51
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	50.984,36	1.521.361,73	222.027,87	0,00	796.015,69	2.590.389,65
Friedrichshain - Samariterviertel	77.459,42	1.832.923,40	1.203.215,21	0,00	404.793,88	3.518.391,91
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	204.860,89	29.411,03		0,00	15.750,72	250.022,64
Summe der 9. RVO:	577.768,13	8.247.326,15	1.621.761,09	0,00	3.226.662,11	13.673.517,48
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	39.004,68	924.900,74	21.598,79	0,00	298.165,52	1.283.669,73
Tiergarten - Beusselstr.	287.689,98	195.082,42	0,00	0,00	84.403,06	567.175,46
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	54.798,10	716.468,22	0,00	0,00	520.623,56	1.291.889,88
Prenzlauer Berg - Winsstr.	17.374,73	567.790,05	142.890,20	0,00	469.058,34	1.197.113,32
Friedrichshain - Warschauer Str.	359.266,28	399.513,16	62.500,95	0,00	501.840,03	1.323.120,42
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	106.962,55	1.104.737,71	163.693,99	0,00	379.442,28	1.754.836,53
Treptow - Niederschöneweide	7.262,31	594.302,21	2.894.534,88	0,00	54.946,53	3.551.045,93
Lichtenberg - Kaskelstr.	50.248,72	403.598,03	105.508,18	0,00	169.316,24	728.671,17
Lichtenberg - Weitlingstr.	50.143,76	431.709,20	11.163,89	0,00	160.254,61	653.271,46
Weißensee - Komponistenviertel	103.791,60	435.040,63	0,00	0,00	336.611,79	875.444,02
Pankow - Wollankstr.	65.594,45	1.393.430,42	195.140,79	0,00	463.048,33	2.117.213,99
Summe der 10. RVO:	1.142.137,16	7.166.572,79	3.597.031,67	0,00	3.437.710,29	15.343.451,91
Tiergarten - Stephankiez	107.185,60	135.419,34	0,00	0,00	267.367,68	509.972,62
Wedding - Soldiner Str.	6.000,00	-28.750,00	0,00	0,00		-22.750,00
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	7.782,32	338.554,31	0,00	0,00	387.842,60	734.179,23
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	169.013,68	296.612,21	0,00	0,00	47.842,30	513.468,19
Neukölln - Wederstr.	245.153,46	74.932,89	334.994,25	0,00	130.105,60	785.186,20
Köpenick - Oberschöneweide	231.509,26	257.586,06	1.205,96	0,00	63.002,64	553.303,92
Summe der 11. RVO:	766.644,32	1.074.354,81	336.200,21	0,00	896.160,82	3.073.360,16
Summe für 1. bis 11. RVO	2.912.228,39	24.157.466,41	5.626.941,35	0,00	9.896.492,15	42.593.128,30
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	528.507,88	938.109,78	399.944,05	4.176,15	910.841,93	2.781.579,79
Summe insgesamt:	3.440.736,27	25.095.576,19	6.026.885,40	4.176,15	10.807.334,08	45.374.708,09

(36) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999 Kapitel 1295 und 4201, Titel 893 31 - in DM

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)	KGr. 1 Vorbereitung	KGr. 2 Ordnungsmaßn.	KGr. 3 Baumaßnahmen	KGr. 4 sonst. Maßnahm.	KGr. 5 Beauftragte	KGr. 1-5 Summe
Tiergarten - Kurfürstenstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	166.153,78	166.153,78
Wedding - Exerzierstr.	67.761,40	99.897,27	0,00	0,00	0,00	167.658,67
Wedding - Koloniestr.	0,00	1.002,39	0,00	0,00	0,00	1.002,39
Wedding - Biesentaler Str.	131.720,62	566.755,89	957.907,56	0,00	257.133,50	1.913.517,57
Wedding - Stettiner Str.	30.004,03	29.620,22	0,00	0,00	0,00	59.624,25
Wedding - Schulstr.	101.208,78	340.092,00	0,00	0,00	405.853,87	847.154,65
Wedding - Neue Hochstr.	0,00	648,94	0,00	0,00	45.099,80	45.748,74
Wedding - Sparrplatz	59.238,09	25.865,10	0,00	0,00	0,00	85.103,19
Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	6.685.347,65	306.991,70	0,00	2.265.056,28	9.257.395,63
Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	1.751.206,13	0,00	0,00	2.609.848,20	4.361.054,33
Kreuzberg - Mariannenplatz Nord	0,00	70.328,16	0,00	0,00	73.400,00	143.728,16
Spandau - Altstadt-Spandau	0,00	581,56	65.333,80	0,00	0,00	65.915,36
Schöneberg - Bülowstr.	48.500,00	1.025.461,51	897.737,70	0,00	711.205,93	2.682.905,14
Schöneberg - Kolonnenstr.	6.350,94	599.807,25	61.100,00	0,00	23.303,28	690.561,47
Summe der 1. bis 8. RVO:	444.783,86	11.196.614,07	2.289.070,76	0,00	6.557.054,64	20.487.523,33
Mitte - Spandauer Vorstadt	1.651.703,07	2.159.767,89	58.000,00	0,00	1.040.064,46	4.909.535,42
Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz	46.339,36	5.789.620,10	138.518,01	0,00	1.831.628,32	7.806.105,79
Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz	50.984,36	2.384.480,73	222.027,87	0,00	944.827,58	3.602.320,54
Friedrichshain - Samariterviertel	77.459,42	1.832.923,40	1.220.215,21	0,00	1.004.348,97	4.134.947,00
Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	590.822,24	29.411,03	0,00	0,00	426.390,72	1.046.623,99
Summe der 9. RVO:	2.417.308,45	12.196.203,15	1.638.761,09	0,00	5.247.260,05	21.499.532,74
Mitte - Rosenthaler Vorstadt	68.726,78	1.386.945,74	559.204,04	0,00	802.634,06	2.817.510,62
Tiergarten - Beusselstr.	287.689,98	195.082,42	0,00	0,00	84.403,06	567.175,46
Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz	54.798,10	777.108,22	0,00	0,00	587.948,96	1.419.855,28
Prenzlauer Berg - Winsstr.	17.374,73	567.790,05	142.890,20	0,00	469.058,34	1.197.113,32
Friedrichshain - Warschauer Str.	359.266,28	399.513,16	62.500,95	0,00	1.015.140,03	1.836.420,42
Friedrichshain - Traveplatz/Ostkreuz	106.962,55	1.104.737,71	213.693,99	0,00	892.742,28	2.318.136,53
Treptow - Niederschöneweide	41.262,31	594.302,21	2.894.534,88	0,00	355.444,53	3.885.543,93
Lichtenberg - Kaskelstr.	689.011,54	403.598,03	105.508,18	0,00	531.847,84	1.729.965,59
Lichtenberg - Weitlingstr.	55.943,76	431.709,20	11.163,89	0,00	521.659,52	1.020.476,37
Weißensee - Komponistenviertel	104.023,60	435.040,63	0,00	0,00	859.431,53	1.398.495,76
Pankow - Wollankstr.	65.594,45	1.393.430,42	195.140,79	0,00	1.096.883,84	2.751.049,50
Summe der 10. RVO:	1.850.654,08	7.689.257,79	4.184.636,92	0,00	7.217.193,99	20.941.742,78
Tiergarten - Stephankiez	107.185,60	135.419,34	0,00	0,00	324.372,02	566.976,96
Wedding - Soldiner Str.	6.000,00	-28.750,00	0,00	0,00	227.443,54	204.693,54
Prenzlauer Berg - Bötzowstr.	7.782,32	338.554,31	0,00	0,00	405.520,69	751.857,32
Neukölln - Kottbusser Damm Ost	169.013,68	296.612,21	968.598,00	0,00	47.842,30	1.482.066,19
Neukölln - Wederstr.	246.771,66	74.932,89	334.994,25	0,00	458.269,60	1.114.968,40
Köpenick - Oberschöneweide	1.079.539,93	796.296,06	1.205,96	0,00	601.552,29	2.478.594,24
Summe der 11. RVO:	1.616.293,19	1.613.064,81	1.304.798,21	0,00	2.065.000,44	6.599.156,65
Summe für 1. bis 11. RVO	6.329.039,58	32.695.139,82	9.417.266,98	0,00	21.086.509,12	69.527.955,50
Maßnahmenübergreifende Ausgaben:	2.049.436,11	4.527.756,62	499.053,57	4.176,15	2.267.705,81	9.348.128,26
Summe insgesamt:	8.378.475,69	37.222.896,44	9.916.320,55	4.176,15	23.354.214,93	78.876.083,76

7.5.1.2 Einnahmen - Kapitel 1290 / 1295, Titel 119 27

Die Einnahmen für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die auf den Titel 119 27 beim Kapitel 1290 bzw. 1295 entfallen, sind für den Berichtszeitraum anschließend in zwei Tabellen nach Kostengruppen dargestellt.

(37) Tabelle Einnahmen im Haushaltsjahr 1998 bei Kapitel 1290, Titel 119 27

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136-164 BauGB)	Ausgleichs- beträge der Eigentümer	Erlöse aus der Grundstücks- veräußerung	Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten	Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirt- schaftung	Rückflüsse von Voraus- zahlungsmittel	Gesamt- einnahmen
	EGR 11	EGR 12	EGR 13	EGR 14	EGR 17	
SG Mitte - Spandauer Vorstadt	77.875,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	107.875,00
SG Tiergarten - Kurfürstenstraße	0,00	2.098.419,44	0,00	0,00	873.526,43	2.971.945,87
ehem. SG Wedding - Brunnenstraße	0,00	291.678,39	0,00	0,00	4.014.960,39	4.306.638,78
ehem. SG Wedding - Nettelbeckplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	1.907,87	1.907,87
SG Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	3.298.802,50	2.501.703,36	0,00	2.822.666,67	8.623.172,53
STM Kreuzberg	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.333,33	1.411.333,33
ehem. SG Charlottenburg - Klausenerplatz	57.592,00	4.095.293,33	0,00	0,00	1.084.099,61	5.236.984,94
SG Steglitz - Woltmannweg	0,00	0,00	0,00	0,00	585.623,38	585.623,38
ehem. UG Neukölln - Karl-Marx-Straße	0,00	0,00	0,00	0,00	50,49	50,49
Maßnahmeübergreifend/Verrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	246,78	246,78
Summe	135.467,00	9.784.193,66	2.501.703,36	0,00	10.824.414,95	23.245.778,97

(38) Tabelle Einnahmen im Haushaltsjahr 1999 bei Kapitel 1295, Titel 119 27

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136-164 BauGB)	Ausgleichs- beträge der Eigentümer	Erlöse aus der Grundstücks- veräußerung	Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten	Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirt- schaftung	Rückflüsse von Voraus- zahlungsmittel	Gesamt- einnahmen
	EGR 11	EGR 12	EGR 13	EGR 14	EGR 17	
SG Mitte - Spandauer Vorstadt	99.024,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.024,00
SG Mitte - Rosenthaler Vorstadt	121.920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.920,00
ehem. SG Tiergarten - Kurfürstenstraße	0,00	293.235,09	0,00	0,00	36.736,04	329.971,13
STM Tiergarten	0,00	0,00	0,00	0,00	536,25	536,25
SG Wedding - Biesentaler Straße	0,00	0,00	0,00	0,00	407.449,00	407.449,00
SG Kreuzberg - Kottbusser Tor	0,00	2.953.014,19	0,00	332.500,00	1.635.349,45	4.920.863,64
SG Kreuzberg - Chamissoplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	62.136,00	62.136,00
ehem. SG Kreuzberg - Mariannenplatz N.	0,00	5.197.201,96	0,00	0,00	0,00	5.197.201,96
STM Kreuzberg	0,00	0,00	0,00	0,00	99.750,00	99.750,00
ehem. SG Charlottenburg - Klausenerplatz	0,00	590.352,05	90.179,16	1.461.844,66	0,00	2.142.375,87
STM Spandau	0,00	0,00	0,00	0,00	5.501,49	5.501,49
SG Schöneberg - Bülowstraße	0,00	0,00	252.397,56	0,00	0,00	252.397,56
ehem. SG Tempelhof - Machonstraße	0,00	0,00	0,00	0,00	378.588,41	378.588,41
ehem. UG Neukölln - Karl-Marx-Straße	0,00	0,00	0,00	0,00	2.615,55	2.615,55
Maßnahmeübergreifend/Verrechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	220.944,00	9.033.803,29	342.576,72	1.794.344,66	2.628.662,19	14.020.330,86

7.5.2 Landesprogramme "Städtebaulicher Denkmalschutz" Ausgaben - Kapitel 1290 / 1295, Titel 893 48

Die Ausgaben beim Titel 893 48 (Kapitel 1290 bzw. 1295) auf Grund der Landesprogramme "Städtebaulicher Denkmalschutz" der Jahre 1998 und 1999 sind nachstehend für die zu unterscheidenden Städtebaumaßnahmen zusammenfassend dargestellt.

(39) Tabelle Ausgaben 1998 und 1999 Kapitel 1290 / 1295, Titel 893 48

Städtebauliche Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Artikel 104 a GG - Investitionszuschüsse - in DM

Fördermaßnahme *	1991 - 1997	1998	1999	Gesamt
Mitte Spandauer Vorstadt	103.775.355,71	22.621.705,43	23.279.544,45	149.676.605,59
Köpenick Friedrichshagen	40.647.012,12	14.912.206,00	11.620.959,00	67.180.177,12
Köpenick Altstadt	18.736.777,65	4.916.909,53	2.320.078,00	25.973.765,18
Köpenick Kietzer Vorstadt	13.716.238,50	684.700,00	898.106,00	15.299.044,50
Köpenick Oberschöneweide	0,00	0,00	811.915,00	811.915,00
Lichtenberg Victoriastadt	0,00	128.955,00	2.112.825,00	2.241.780,00
Summe:	176.875.383,98	43.264.475,96	41.043.427,45	261.183.287,39

* Gebiet der Rechtsverordnung des Senats von Berlin

**7.6 Städtebauliche Einzelmaßnahmen
Titel 893 39**

Zur Finanzierung von Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände außerhalb der Gebiete der Städtebauförderung werden ausschließlich Landesmittel eingesetzt. Der Einsatz von Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 Grundgesetz ist unzulässig.

Die Richtlinien für das Verfahren (StMRL 84 vom 15. Februar 1984) sind bis auf weiteres weiterhin anzuwenden (vgl. Ziffer 1.3.2.)

Die Finanzierung der zu tragenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen erfolgt zu Lasten des Kapitels 4201. Die auf diese Teilmaßnahmen der städtebaulichen Maßnahmen entfallenden Ausgaben des Haushalts von Berlin im Berichtszeitraum sind - nach Bezirken - mit nachstehender Tabelle übersichtlich dargestellt.

**(40) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1998
Kapitel 1290, Titel 893 39
Städtebauliche Einzelmaßnahmen - in DM**

Bezirk	Kapitel 1290	Kapitel 4201	Summe
Mitte	0,00	37.787,25	37.787,25
Tiergarten	0,00	149.672,95	149.672,95
Wedding	0,00	751.373,42	751.373,42
Prenzlauer Berg	0,00	88.686,90	88.686,90
Friedrichshain	0,00	592.238,12	592.238,12
Kreuzberg	0,00	1.580.898,41	1.580.898,41
Schöneberg	0,00	73.505,89	73.505,89
Steglitz	0,00	500.000,00	500.000,00
Neukölln	80.580,00	102.419,53	182.999,53
Treptow	0,00	854.091,00	854.091,00
Köpenick	79.580,00	309.868,79	389.448,79
Lichtenberg	0,00	9.907,06	9.907,06
Weißensee	0,00	195.009,08	195.009,08
Hohenschönh.	0,00	79.820,36	79.820,36
Hellersdorf	0,00	30.656,00	30.656,00
Summe:	160.160,00	5.355.934,76	5.516.094,76

**(41) Tabelle Ausgaben im Haushaltsjahr 1999
Kapitel 1295 und 4201, Titel 893 39
Städtebauliche Einzelmaßnahmen - in DM**

Bezirk	Kapitel 1295	Kapitel 4201	Summe
Mitte	54.961,87	0,00	54.961,87
Tiergarten	501.413,25	292.516,17	793.929,42
Wedding	31.496,46	666.228,87	697.725,33
Prenzlauer Berg	0,00	19.454,75	19.454,75
Friedrichshain	55.602,16	502.097,29	557.699,45
Kreuzberg	229.054,73	1.575.000,00	1.804.054,73
Charlottenburg	0,00	151.175,68	151.175,68
Schöneberg	0,00	986.823,59	986.823,59
Neukölln	0,00	38.915,50	38.915,50
Treptow	0,00	1.236.158,59	1.236.158,59
Köpenick	34.121,58	236.055,21	270.176,79
Weißensee	92.587,90	149.449,71	242.037,61
Pankow	45.762,05	35.136,98	80.899,03
Hohenschönh.	0,00	57.330,60	57.330,60
Summe:	1.045.000,00	5.946.342,94	6.991.342,94

7.7 Abrechnung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

7.7.1 Stand der Abrechnung und Schlussrechnung der aufgehobenen Gebiete im Westteil

Die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (Sanierungsgebiet) ist nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zu erstellen. Die Abrechnung erfasst alle Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Vorbereitung und Durchführung einschließlich des Abschlusses der Gesamtmaßnahme entstanden sind, soweit die Finanzierungsmittel auf der Grundlage der mit dem Bund geschlossenen "Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen" eingesetzt worden sind.

Die Schlussabrechnung umfasst insbesondere als **Ausgaben**

- die Vorbereitung (z. B. Vorbereitende Untersuchungen) und den Abschluss der Sanierung,
- die Ergebnisse der Schlussabrechnung der Verträge nach § 147 BauGB (Ordnungsmaßnahmen), nach § 148 BauGB (Baumaßnahmen), nach § 159 BauGB (Sanierungsverträge),
- die Aufgabenerfüllung für Berlin gem. § 157 BauGB (z. B. Sanierungsbeauftragte) und als **Einnahmen**
- zweckgebundene Einnahmen (insbesondere Kap. 4201/1295, Titel 119 27).

Die Schlussabrechnung ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlung des Bundes bewilligte Finanzhilfen gegenüber dem Bund zu Zuschüssen oder Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurückzuzahlen oder nach Entscheidung Berlins zur Finanzierung anderer Gesamtmaßnahmen des Bund-Länder-Programms umzuschichten sind.

Die Abrechnung von Vorauszahlungsmitteln des Bundes kann vereinfacht durchgeführt werden, wenn absehbar ist, dass die Ausgaben Berlins die insgesamt zu erwartenden Einnahmen einschließlich des Wertausgleichs deutlich übersteigen und eine weitere Finanzierung der Gesamtmaßnahme nicht beabsichtigt ist.

In diesem Fall ist keine genaue Ermittlung zum Beispiel der Wertausgleiche, der Verkehrswerte der noch zu privatisierenden Grundstücke und der Ausgleichsbeträge erforderlich; es genügt eine Schätzung dieser Beträge. Die Grundlagen der Schätzungen sind darzulegen.

Für die Abrechnung nach den Regelungen der Verwaltungsvereinbarung sind hervorzuheben:

• Artikel 6 - Zuteilung und Abrechnung der Finanzhilfen des Bundes

„(1) Der Bund teilt den Ländern Finanzhilfen nach Maßgabe des Bundesprogramms für die aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen zu. Die Finanzhilfen werden von den Ländern als Landesmittel für die einzelnen städtebaulichen Maßnahmen bewilligt. Sie werden von den Ländern zu den gleichen Bedingungen eingesetzt wie die Förderungsmittel der Länder. Die Bundesmittel dürfen zeitlich anteilmäßig nicht vor den Förderungsmitteln des Landes eingesetzt werden.“

„(3) Die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und für Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete werden als Zuschuss gewährt. Die übrigen Förderungsmittel werden als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen eingesetzt unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob und inwieweit sie als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel und Einnahmen der Maßnahme zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Unerheblich für das Bund-Länder-Verhältnis ist der Einsatz von Förderungsmitteln durch die Gemeinden als Darlehen für einzelne Vor-

haben privater Eigentümer, Zins- und Tilgungsbeträge für diese Darlehen sind Einnahmen der Gesamtmaßnahme.“

„(4) Die endgültige Bestimmung über die von den Ländern als Vorauszahlung bewilligten Förderungsmittel und über die endgültige Höhe der von vornherein als Zuschuss gewährten Förderungsmittel wird von den Ländern aufgrund einer Abrechnung getroffen, die sich auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme bezieht. Die Abrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die Förderung der Gesamtmaßnahme. Sie erfasst alle hierfür erforderlichen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme entstanden sind. Die Abrechnung ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme zu beziehen.“

• Artikel 8 - Änderung des Bundesprogramms

„(1) Die Länder sind berechtigt, im Bundesprogramm für eine städtebauliche Maßnahme bereitstehende Finanzhilfebeträge, die dort zur Zeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, für andere Maßnahmen des Bundesprogramms einzusetzen (Umschichtung). In den neuen Ländern und in Berlin für dessen Ostteil sind Umschichtungen nur innerhalb des Programmbereiches oder nach Maßgabe von Artikel 4 Abs. 4 zulässig. Umschichtungen werden dem Bund angezeigt.“

Abrechnung von Forderungen Berlins gegenüber Wohnungsbaugesellschaften und Privaten

Aus der Abrechnung einer Gesamtmaßnahme gegenüber dem Bund entstehen keine Ansprüche Dritter. Förderverträge / Bewilligungen, die Berlin mit Dritten geschlossen hat, sind entsprechend den dort vereinbarten Bedingungen im Einzelfall abzurechnen.

Rückflüsse (Erlöse), die anteilig Berlin zustehen, ergeben sich bei der Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken durch die als Sanierungssträger tätigen Wohnungsunternehmen; sie werden bei Kapitel 1295 / Titel 119 27 vereinnahmt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass die große Mehrzahl der sanierten Vertragsgrundstücke von den Wohnungsunternehmen (entsprechend den sanierungsvertraglichen Regelungen) in deren Anlagevermögen übernommen wird.

Die dem Sanierungssträger gewährten Vorauszahlungen werden ganz überwiegend als Zuschüsse bestimmt, soweit sie zur Finanzierung unrentierlicher Ordnungsmaßnahmen (z.B. Umzug von Bewohnern, Freilegung von Grundstücken und sonstigen Maßnahmen, die notwendig sind, Baumaßnahmen durchzuführen) in Anspruch genommen werden.

Weiterhin sind Rückflüsse infolge von Grundstücksschlussrechnungen der Sanierungssträger gegeben, soweit in diesem Zusammenhang keine berechtigten Forderungen der Sanierungssträger zu begleichen sind. (Private Sanierungssträger unterliegen im Grundsatz den gleichen vertraglichen Regelungen wie die als Sanierungssträger tätigen Wohnungsunternehmen.)

Bei oben genanntem Titel sind **1998** 23.245.778,97 DM und **1999** 14.020.330,86 DM vereinnahmt worden.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung von Wohngebäuden wurde 1980 bis 1985 sowohl privaten Bauherren als auch Sanierungsträgern bei umfassenden Mod. Inst. - Maßnahmen ein Teil der Fördermittel als Vorauszahlungsmittel gewährt. (insgesamt 225 Mio. DM von 704 Mio. DM bewilligten Fördermitteln).

Die Vorauszahlungsmittel stehen unter dem Vorbehalt, dass spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufens der Förderbindungen auf der Grundlage der Mieterträge entschieden wird, in welchem Umfang die Mittel zu Zuschüssen bestimmt, in Darlehen umgewandelt oder zurückzuzahlen sind.

Die Bestimmung der Vorbehaltsmittel erfolgt gegenüber den Sanierungsträgern auf der Grundlage der Sanierungsbaukostenabrechnungsrichtlinien (Amtsblatt Nr. 54 vom 12.11.1993, S. 3350; zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschriften zur Änderung dieser Richtlinien – Amtsblatt 63 vom 3.12.1999, S. 4854). **Abzurechnende Bundesfinanzhilfen bei den Gebieten der ersten und zweiten Aufhebungsverordnung**

Mit der ersten Aufhebungsverordnung wurden insgesamt 15 Sanierungsgebiete, mit der zweiten 8 Sanierungsgebiete, mit der dritten sechs Sanierungsgebiete und der vierten ein Sanierungsgebiet aufgehoben. Von den Aufhebungsverordnungen erfasst wurden insgesamt 1.763 Sanierungsvertragsgrundstücke.

An direkt vereinnahmten Bundesfinanzhilfen sind insgesamt DM 248.083.000,-- abzurechnen zuzüglich der von Berlin als Komplementärfinanzierung nachzuweisenden Landesmittel. Ergänzend abzurechnen sind Ausgaben in Höhe der zweckgebundenen Einnahmen.

Wesentliche Voraussetzung für die Abrechnung dem Bund gegenüber ist die Abrechnung und Abwicklung der mit den Sanierungsträgern geschlossenen Sanierungsverträge, da die Sanierungssträger zur Deckung ihrer sanierungsvertraglichen Aufwendungen weit überwiegend Vorauszahlungsmittel erhalten haben.

Die grundstücksbezogene Abrechnung mit den betroffenen Sanierungsträgern erfordert einen erheblichen Zeitaufwand. Die Beibehaltung dieses Verfahrens ist jedoch erforderlich, um auszuschließen, dass Berlin im Zusammenhang mit der Abrechnung mit den Sanierungsträgern Nachteile entstehen.

7.7.2 Stand der Abrechnung der ersten Aufhebungsverordnung vom 27.11.1988

7.7.2.1 Abgerechnete Gebiete

Von den fünfzehn von der ersten Aufhebungsverordnung erfassten Sanierungsgebieten, sind zwischenzeitlich dreizehn abschließend gegenüber dem Bund schlussgerechnet. Insgesamt wurden dabei Bundesfinanzhilfen von DM 11.160.000,-- abgerechnet.

Die eingesetzten, zur Deckung unrentierlicher Kosten bei den Sanierungsträgern verbliebenen Sanierungsförderungsmittel wurden zu Zuschüssen erklärt, die Verträge mit den Sanierungsträgern beendet.

Die zum Zwecke der Baufinanzierung bei den Sanierungsträgern verbliebenen Sanierungsförderungsmittel wurden bzw. werden im weiteren Verlauf von der IBB zu Zuschüssen bestimmt.

7.7.2.2 Noch nicht abgerechnete Gebiete

Insgesamt zwei von der ersten Aufhebungsverordnung erfasste Gebiete sind noch nicht schlussgerechnet.

Kreuzberg-Eisenbahnstraße und Manteuffelstraße:

In beiden Gebieten (zusammen Bundesfinanzhilfen von DM 1.470.000,-- und 29 Grundstücke) ist derselbe Sanierungssträger tätig. Eine Schlussabrechnung seitens des Trägers liegt noch nicht vor.

Mit dem Träger wird derzeit ein Verfahren zur Erstellung und die äußere Form der Schlussabrechnung erörtert. Der Sanierungssträger hat zugesagt, diese Angelegenheit schnellstmöglich voranzubringen. Mit einem Abschluss des Verfahrens kann für Anfang 2001 gerechnet werden.

(42) Tabelle Stand der Abrechnung der 1. Aufhebungsverordnung

Be-zirk	Gebiet	Träger	Grund-stücke 1)		abgerechnete Kosten Gesamtmaßnahme - in DM -			Be-stimmung 39(5)- Mittel	Ab-rechnung Bund	Ver-trags-aufhebung
			lt. Daten-bank	abge-rechnet	Bund	Land	Gesamt			
1. Aufhebungsverordnung (27.11.1988 in Kraft)										
Chlbg	Schustehrstraße	WIR	2	2	110.000,00	363.022,30	473.022,30	25.03.1997	25.03.1997	02.05.1997
Krzbg	Lindenstraße	NHH	3	3	2.000.000,00	4.421.033,28	6.421.033,28	25.03.1997	25.03.1997	26.05.1997
	Eisenbahnstraße	GSW	7	0	0,00	0,00	0,00			
	Manteuffelstraße	GSW	22	0	0,00	0,00	0,00			
Rndf	Hölländer Straße	GSW	1	1	455.000,00	1.277.734,97	1.732.734,97	25.03.1997	25.03.1997	02.05.1997
Schbg	Goltzstraße	GEWOBAG	4	4	125.000,00	251.864,50	376.864,50	25.01.2001	25.01.2001	
Spd	Seegefelder Str.	GEWOBAG	24	21	845.000,00	2.381.040,04	3.226.040,04	31.05.1999	31.05.1999	23.07.1999
	Neuendorfer Str.	"1892"	19	25	1.135.000,00	2.789.990,18	3.924.990,18	10.07.1997	10.07.1997	19.09.1997
Temp	Machonstraße	bbq	27	21	2.570.000,00	6.049.653,56	8.619.653,56	22.07.1999	22.07.1999	11.10.1999
Tierg	Stromstraße	Kurt Franke	4	2	140.000,00	300.613,03	440.613,03	13.05.1997	13.05.1997	entfällt
Wedd	Schulzendorfer Str.	Klingbeil	13	13	2.600.000,00	5.455.724,26	8.055.724,26	25.03.1997	25.03.1997	26.05.1997
	Courbièreplatz	GBST	8	12	500.000,00	1.072.353,00	1.572.353,00	15.10.1997	15.10.1997	29.12.1997
	Ruheplatzstraße	GBST	6	6	240.000,00	487.676,03	727.676,03	15.10.1997	15.10.1997	29.12.1997
	Briener Straße	GESOBAU	3	4	250.000,00	857.005,40	1.107.005,40	25.08.1997	25.08.1997	29.11.1997
	Gerichtstraße	GESOBAU	18	14	190.000,00	1.856.066,85	2.046.066,85	25.08.1997	25.08.1997	29.11.1997
Summe			161	128	11.160.000,00	27.563.777,40	38.723.777,40			

1) Die Anzahl der abzurechnenden Sanierungsvertragsgrundstücke ist grundsätzlich höher als die in der Aufhebungsverordnung genannte Anzahl der Grundstücke, da sich die Anzahl u.a. durch Grundstückszusammenlegungen bei Neubebauung verringerte.

7.7.3 Stand der Abrechnung der zweiten Aufhebungsverordnung vom 29.09.1995

Charlottenburg-Klausenerplatz:

In dem mit Bundesfinanzhilfen von DM 41.100.000,-- geförderten Gebiet ist ein Sanierungsträger auf insgesamt 183 Grundstücken tätig. Eine Schlussabrechnung des Sanierungsträgers liegt noch nicht vor. Der Sanierungsträger ist aber angabegemäß bemüht, die Erstellung voranzutreiben. Das beteiligte Bezirksamt ist derzeit damit befasst die vorhandenen Daten zu sichten und zu ordnen, um damit eine Voraussetzung zur Überprüfung der Schlussabrechnung zu schaffen. Mit einer definitiven Schlussrechnung des Gebietes kann nicht vor dem Jahr 2002 gerechnet werden.

Ein Abschluss dieses Gebietes ist aus abrechnungstechnischer Sicht daher nicht vorhersehbar. Die Abrechnungen mit den anderen beteiligten Trägern befinden sich in unterschiedlichen Stadien, werden aber aller Voraussicht nach nicht problematisch verlaufen.

Charlottenburg-Operviertel:

In diesem mit Bundesfinanzhilfen von DM 10.900.000,-- geförderten Gebiet (30 Grundstücke) sind zwei Sanierungsträger tätig. Derzeit finden Abstimmungen mit einem der beiden Träger über das Abrechnungsverfahren statt. Die Abrechnung dieses Trägers dürfte Ende 2000/Anfang 2001 vorliegen. Mit dem anderen in diesem Gebiet tätigen Sanierungsträger gibt es erheblichen Dissens über die Höhe der abgerechneten Kosten. Wann hier Einigkeit, ggf. unter Beschreitung des Rechtsweges, erzielt werden kann, ist noch unklar. Demzufolge kann auch noch keine Aussage darüber getroffen werden, wann hier schlussgerechnet werden kann.

Tiergarten-Werftstraße:

In diesem mit Bundesfinanzhilfen von DM 1.760.000,-- geförderten Gebiet ist auf acht Grundstücken ein Sanierungsträger tätig, dessen Abrechnungen derzeit überprüft werden. Nach einvernehmlichem Abschluss der Überprüfung und den notwendigen Abstimmungen kann hier schlussgerechnet werden. Dies wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2001 der Fall sein.

Neukölln-Rollbergstraße:

In diesem Gebiet (Bundesfinanzhilfen von DM 16.030.000,--; 279 Grundstücke) sind zwei Sanierungsträger tätig. Derzeit werden die Abrechnungen des weit überwiegend tätigen Trägers überprüft. Sobald die Prüfung beendet ist, kann auch hier, nach Abstimmung mit dem Bezirksamt, schlussgerechnet werden. Ein Zeitpunkt hierfür ist allerdings, aufgrund der laufenden Prüfung, nicht absehbar.

Wedding-Brunnenstraße:

Auf 577 Grundstücken sind in diesem Gebiet insgesamt 9 Sanierungsträger tätig. Bundesfinanzhilfen sind in Höhe von DM 58.710.000,-- in dieses Gebiet geflossen. Für drei Sanierungsträger mit zusammen 36 Grundstücken sind die Schlussabrechnungen abgeschlossen. Beim überwiegend tätigen Träger ist für dieses Jahr die abschließende Überprüfung vorgesehen. An eine Schlussrechnung des gesamten Gebietes wird vor Ende 2001 nicht zu denken sein.

Steglitz-Woltmannweg:

In dem mit Bundesfinanzhilfen von DM 6.300.000,-- geförderten Gebiet ist ein Sanierungsträger auf insgesamt 4 Grundstücken tätig. Ein Abrechnungsentwurf liegt vor und wird derzeit mit dem Träger abgestimmt. Nach Abschluss und Abstimmung mit dem Bezirksamt kann hier schlussgerechnet werden, was Ende 2000 der Fall sein sollte.

Wedding-Nettelbeckplatz:

In diesem Gebiet (Bundesfinanzhilfen von DM 2.400.000,--) sind auf 54 Grundstücken vier Sanierungsträger tätig. Bei drei der Sanierungsträger wurde zwischenzeitlich einvernehmlich Schlussrechnung gelegt und der Vertrag aufgehoben. Bei zwei weiteren Trägern wird dies noch im Laufe des Jahres 2000 der Fall sein. Der verbleibende Sanierungsvertrag wird 2001 abgerechnet. Damit dürften die Voraussetzungen für die Schlussrechnung dieses Gebietes gegeben sein.

Tiergarten-Turmstraße:

In diesem Gebiet (Bundesfinanzhilfen von DM 11.250.000,--) sind insgesamt vier Sanierungsträger auf insgesamt 62 Grundstücken tätig. Mit dem in dem Gebiet überwiegend tätigen Sanierungsträger gibt es erheblichen Dissens über die Abrechnung. Hier wird es mit einiger Sicherheit zu einem langwierigen Rechtsstreit kommen.

7.7.4 Stand der Abrechnung der dritten Aufhebungsverordnung vom 30.05.1998

Kreuzberg-Mariannenplatz-Nord:

In diesem mit Bundesfinanzhilfen von DM 4.680.000,-- geförderten Gebiet sind auf vierzehn Grundstücken zwei Sanierungsträger tätig, deren Abrechnungen noch nicht vorliegen. Ein Termin zur Beendigung der Maßnahme kann daher nicht genannt werden.

Spandau-Altstadt:

In diesem Gebiet sind insgesamt vier Sanierungsträger mit den Maßnahmen betraut worden. Die Zahl der abzurechnenden Grundstücke beläuft sich auf zwanzig, die Summe abzurechnen-

nender Bundesfinanzhilfen auf DM 8.890.000,-. Bei einem Träger ist die Abrechnung erfolgt, bei drei weiteren in Vorbereitung. Die Abrechnung für das Sanierungsgebiet ist für 2001 geplant.

Tiergarten-Kurfürstenstraße:

Zwei Träger mit zusammen 22 Grundstücken sind in diesem Gebiet tätig. An Bundesfinanzhilfen sind DM 4.400.000,- zu berücksichtigen. Die Abrechnung im Laufe des Jahres 2001 ist geplant.

Tiergarten-Unionplatz:

Lediglich ein Treuhandvertrag mit 5 Grundstücken ist in diesem Gebiet abzurechnen. Die Abrechnung des Treuhandvermögens ist für 2001 geplant. Abzurechnende Bundesfinanzhilfen belaufen sich auf DM 2.350.000,-.

Wedding-Neue Hochstraße:

In dem Gebiet ist ein Sanierungsträger auf sieben Vertragsgrundstücken tätig. Die abzurechnenden Bundesfinanzhilfen belaufen sich auf DM 200.000,-. Die Abrechnung des Trägers

liegt vor, und wird derzeit überprüft. Das Verfahren dürfte in 2001 beendet werden.

Wedding-Sparrplatz:

In dem Gebiet ist ein Sanierungsträger im Rahmen des Vorbereitungsvertrages tätig. Die abzurechnenden Bundesfinanzhilfen belaufen sich auf DM 30.000,-. Die Abrechnung des Trägers liegt vor und wird derzeit überprüft. Das Verfahren dürfte in 2001 beendet werden.

7.7.5 Stand der Abrechnung der vierten Aufhebungsverordnung vom 30.06.1999

Schöneberg-Bülowstraße:

In dem Gebiet sind zwei Sanierungsträger auf insgesamt 334 Grundstücken tätig. Abzurechnende Bundesfinanzhilfen sind DM 66.078.000,- gegeben. Aufgrund der Größe des Gebietes wird die Abrechnung, deren Vorbereitung und Abstimmung mit dem Bezirksamt läuft, mindestens noch bis zum Jahr 2002 andauern.

(43) Tabelle Stand der Abrechnung der 2. bis 4. Aufhebungsverordnung

Be-zirk	Gebiet	Träger	Grund-stücke 1)		abgerechnete Kosten Gesamtmaßnahme - in DM -			Be-stimmung 39(5)-Mittel	Ab-rechnung Bund	Ver-trags-aufhe-bung	
			lt. Daten-bank	abge-rech-net	Bund	Land	Gesamt 1)				
2. Aufhebungsverordnung (29.09.1995 in Kraft)											
Chlbg	Klausener Platz	WIR	183		0,00	0,00	0,00				
		Opernviertel	GEWOBAG	22		0,00	0,00	0,00			
			MAREAL	7		0,00	0,00	0,00			
			SPI	1		0,00	0,00	0,00			
Nkn	Rollbergstraße	Franke	4		0,00	0,00	0,00				
		Stadt und Land	275		0,00	0,00	0,00				
Stegl	Woltmannweg	GSW	4		0,00	0,00	0,00				
Tierg	Turmstraße	BeWoGe	22		0,00	0,00	0,00				
		Franke	36		0,00	0,00	0,00				
		SPI	1		0,00	0,00	0,00				
		GSG	3		0,00	0,00	0,00				
		BeWoGe	8		0,00	0,00	0,00				
Wedd	Brunnenstraße	Alexandra Stift.	14	14	0,00	0,00	0,00	16.06.1998		28.09.1998	
		bbg	4		0,00	0,00	0,00				
		DeGeWo	419		0,00	0,00	0,00				
		GESOBAU	19	19	0,00	0,00	0,00				
		GSG	54		0,00	0,00	0,00				
		Klingb.Usedomer	3	3	0,00	0,00	0,00				
		Klingbeil Volta	4		0,00	0,00	0,00				
		SPI	4		0,00	0,00	0,00				
		VBV	54		0,00	0,00	0,00				
		Nettelbeckplatz	GeSoBau	7	7	0,00	0,00	0,00	22.07.1998		20.10.1998
	"1892"		18	19	0,00	0,00	0,00	14.08.1997		14.10.1997	
	BeWoGe		6	5	0,00	0,00	0,00	16.06.1998		09.10.1998	
		DeGeWo	23		0,00	0,00	0,00				
3. Aufhebungsverordnung (30.05.98 in Kraft)											
Krzbg	Mariannenplatz-Nord	BeWoGe	7		0,00	0,00	0,00				
		GSG	7		0,00	0,00	0,00				
Spd	Altstadt	DII	9		0,00	0,00	0,00				
		GeSoBau	2	2	0,00	0,00	0,00	16.06.1998		02.10.1998	
		GFS	0		0,00	0,00	0,00			30.11.1983	
		WIR	9		0,00	0,00	0,00				
Tierg	Kurfürstenstraße	GSG	3		0,00	0,00	0,00				
		WIR	19		0,00	0,00	0,00				
		Wohnstatt	5		0,00	0,00	0,00				
Wedd	Neue Hochstraße	GESOBAU	7		0,00	0,00	0,00				
		Sparrplatz	5		0,00	0,00	0,00				
4. Aufhebungsverordnung (17.06.1999 in Kraft)											
Schbg	Bülowstraße	SPI	2		0,00	0,00	0,00				
		WIR	332		0,00	0,00	0,00				
1. bis 4. AufhebVO Gesamtsumme			1763	197							

1) Die Anzahl der abzurechnenden Sanierungsvertragsgrundstücke ist grundsätzlich höher als die in der Aufhebungsverordnung genannte Anzahl der Grundstücke, da sich die Anzahl u.a. durch Grundstückszusammenlegungen bei Neubebauung verringerte.

8 Förderung der Modernisierung und Instandsetzung

8.1 Förderbilanz 1998/99

8.1.1 Bewilligungsvolumen

Berlin unterstützt und beschleunigt die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum sowie z.T. auch von Gewerberaum in Wohngebäuden durch ein differenziertes Angebot an finanziellen Förderprogrammen. Diese tragen wesentlich dazu bei, dass der Stadterneuerungsprozess zügig und sozialverträglich abläuft.

In den Programmjahren 1998 und 1999 wurden insgesamt 1.002 Mio. DM Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden bewilligt. Die Mittel dienen

(44) **Tabelle Bilanz der ModInstFörderung 1998/1999**

Förderprogramm	Bewilligte Fördermittel *			erreichte Baukosten			Bewilligte WE **		
	Berlin Mio.DM	Westteil Mio.DM	Ostteil Mio.DM	Berlin Mio.DM	Westteil Mio.DM	Ostteil Mio.DM	Berlin WE	West WE	Ost WE
Soziale Stadterneuerung	434,8	111,5	323,3	943,8	217,3	726,5	4.980	1.114	3.866
Wohnungspolitische Maßnahmen	84,0	13,2	70,8	115,1	17,4	97,7	534	88	446
Städtebaulicher Denkmalschutz	87,9	0,0	87,9	157,5	0,0	157,5	701	0	701
Stadtweite Einzelmaßnahmen	191,0	28,8	162,2	641,2	83,8	557,4	21.195	5.830	15.365
Mietermodernisierung	20,7	6,8	13,8	45,0	15,3	29,7	4.323	1.374	2.949
Industrielle Bauweise	183,6	0,0	183,6	642,8	0,0	642,8	7.744	0	7.744
Gesamtsumme	1.002,0	160,4	841,6	2.545,3	333,7	2.211,6	39.477	8.406	31.071

* In den bewilligten Fördermitteln ist die Bearbeitungsgebühr der IBB nicht enthalten. Nicht eingerechnet sind wohnungsbezogene

MieterAZ der Programme Soziale Stadterneuerung und Industrielle Bauweisen, die z.Zt. nicht bezirklich zuzuordnen sind.

** Die effektive Zahl ist geringer, da es Wohnungen gibt, die von mehreren Maßnahmen profitieren,

bzw. Wohnungen lediglich indirekt durch Erneuerung beispielsweise der Hausanschlussstation betroffen sind.

8.1.2 Geförderte Wohnungen

Mit den bewilligten Mitteln wurden Maßnahmen an insgesamt 39.477 Wohnungen gefördert. Diese große Zahl ist jedoch hinsichtlich des sehr unterschiedlichen Maßnahmenumfangs pro Wohnung in den verschiedenen Programmteilen zu relativieren:

Eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung der gesamten Wohngebäude wurde in den Programmen Soziale Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und wohnungspolitische Selbsthilfe bei insgesamt 6.215 Wohnungen gefördert.

Der durchschnittliche Fördermitteleinsatz lag hier bei rund 97.619 DM pro Wohnung. Durch Anpassung der Förderkonditionen, Baukostensenkung und im Berichtszeitraum bestehendes niedriges Zinsniveau konnte der durchschnittliche Fördermittelaufwand gegenüber dem des Jahres 1997 (durchschnittlich 113.000 DM pro Wohnung) deutlich gesenkt werden.

Mit 7.744 geförderten Wohnungen, einem durchschnittlichen Fördermittelaufwand von 23.704 DM pro Wohnung sowie einer Förderquote von 29% wies das Programm Plattenbausanierung erneut sehr günstige Verhältnisse zwischen Mitteleinsatz und induziertem Investitionsvolumen auf. Ähnliches gilt für das Programm „stadtweite Maßnahmen“, in dem Maßnahmen an 21.195 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Fördermitteleinsatz von 9.011 DM pro Wohnung sowie einer Förderquote von 30% gefördert wurden.

Im Programm Modernisierung durch Mieter war mit 4.323 geförderten Wohnungen die Nachfrage nach Fördermitteln erneut rückläufig. Der Fördermittelaufwand lag bei 4.788 DM pro Wohnung, die Förderquote bei 46%.

8.1.3 Beschäftigungseffekte

Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung trägt nicht nur zur städtebaulichen Aufwertung und zur Verbesserung des Wohnungsbestandes bei. Sie hat auch erhebliche Beschäftigungswirksamkeit.

Gemäß einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) vom Mai 1996 werden 90% der Bauaufträge im ModInst-Bereich an kleine und mittlere Unternehmen des

zur Unterstützung von ModInst-Investitionen von insgesamt ca. 2,5 Mrd. DM.

Dies entspricht einer Förderquote (d.h. der Anteil der Fördermittel an den Investitionskosten) von 39%. Mit insgesamt rd. 842 Mio. DM wurden 84% der Fördermittel für ModInst-Vorhaben im Ostteil der Stadt bereitgestellt.

Den größten finanziellen Anteil an der Förderung hatten mit insgesamt bewilligten 606,7 Mio. DM die Programme zur umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten, die vor 1919 errichtet worden sind (Soziale Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und wohnungspolitische Selbsthilfe). gefolgt von den Fördermitteln für Stadtweite Einzelmaßnahmen (191 Mio. DM) und für die Sanierung von Plattenbauten im Ostteil der Stadt (183,6 Mio. DM).

Bauhaupt- und Baunebengewerbes in der Stadt und der Region vergeben.

Legt man einen Jahresumsatz von 110.000 DM pro Arbeitsplatz zugrunde, so hat das durch die ModInst-Förderung 1998/99 induzierte Investitionsvolumen von 2,5 Mrd. DM rechnerisch die Auslastung von rund 11.570 Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft jährlich zur Folge. Erfasst ist dabei nur der mit den Investitionen unmittelbar verbundene Beschäftigungseffekt, nicht der Auslastungseffekt bei Vorlieferanten und der Multiplikatoreffekt konsumtiver Verwendung der Arbeitseinkommen.

8.1.4 Bundesfinanzhilfen nach Artikel 104 a GG

In die Berliner Förderung der Modernisierung und Instandsetzung fließen auch Bundesfinanzhilfen ein, die der Bund auf der Grundlage von Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes nach jährlichen Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern bereitstellt.

Aus der Verwaltungsvereinbarung über die Förderung des Wohnungswesens im Programmjahr 1998 wurden von den bereitgestellten Finanzhilfen des Bundes in Höhe von 40.929 TDM für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung 20.874 TDM (Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen) eingesetzt. Der Einsatz der Mittel erfolgte für stadtweite Einzelmaßnahmen und Mietermodernisierung im Ostteil der Stadt.

Im Programmjahr 1999 wurden aus der Verwaltungsvereinbarung über die Förderung des Wohnungswesens (Verpflichtungsrahmen des Bundes 34.307 TDM) 17.497 TDM (Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Diese Mittel wurden einschließlich der bereitgestellten Landesmittel für stadtweite Einzelmaßnahmen und Mietermodernisierung im Ostteil Berlins eingesetzt.

8.1.5 „Stadterneuerungs-Budget“ im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung

Die mit „Programm volumen“ überschriebene Spalte in der nachfolgenden Tabelle weist aus, wie viel Fördermittel innerhalb des Haushaltsjahres für Neubewilligungen zur Verfügung stehen.

Anhand der Spalten „Kassenmittelbedarf“ wird noch einmal deutlich, dass die im Bewilligungsjahr fälligen Kassenmittel überwiegend aus Altverpflichtungen der Vorjahresprogramme und nur zu einem geringen Teil aus Neubewilligungen des laufenden Jahres stammen.

Überwiegend werden durch die Bewilligungen oder Förderverträge Verpflichtungen eingegangen, die in der Spalte „VE“ dargestellt sind. Die Fälligkeit dieser Verpflichtungen aus Bewilli-

gungen ist in der folgenden Tabelle für die Haushaltsjahre 2000 bis 2004 dargestellt. Die Folgejahre, in denen die Höhe der Verpflichtungen - wie aus der Tabelle erkennbar - kontinuierlich kleiner wird, sind aus Platzgründen nicht mehr ausgewiesen. Insgesamt verteilt sich die Fälligkeit der kalkulierten Verpflichtungen bis auf das Jahr 2019, für das noch eine Restverpflichtung von 3,6 Mio. DM veranschlagt ist.

(45) Tabelle Kassenauswirkungen der Mod Inst -Titel im Programmjahr 2000 - in TDM

Programm	Kapitel / Titel	Pro-gramm-Volumen 2000	Kassenmittelbedarf 2000			VE aus Progr. 2000	Aufteilung der VE in den Jahren 2001 ff.			
			aus Progr. 2000	aus Altverpflichtung bis Ende 1999	Summe Bedarf 2000		2001	2002	2003	ab 2004
a."Soz. Stadterneuerung"		104.000	2.080			101.920	4.264	8.216	7.904	81.536
b."Stadtweite Maßn."		0	0			0	0	0	0	0
c."Mietermod"		0	0			0	0	0	0	0
d."Wohnpol .Projekte"		18.132	363			17.769	743	1.432	1.378	14.215
Summe "ModInst" AZ	1295 / 663 56	122.132	2.443	41.004	43.447	119.689	5.007	9.648	9.282	95.751
a."Soz. Stadterneuerung"		96.000	1.920			94.080	24.000	28.800	24.000	17.280
b."Stadtweite Maßn."		52.000	1.040			50.960	15.506	24.960	10.494	0
c."Mietermod"		10.000	3.038			6.962	2.500	3.462	1.000	0
d."Wohnpol .Projekte"		27.198	2.720			24.478	8.159	8.159	5.440	2.720
Summe "ModInst" Z	1295 / 893 56	185.198	8.718	298.690	307.408	176.477	50.166	65.381	40.933	19.997
a."Soz. Stadterneuerung"		200.000	4.000			196.000	28.264	37.016	31.904	98.816
b."Stadtweite Maßn."		52.000	1.040			50.960	15.506	24.960	10.494	0
c."Mietermod"		10.000	3.038			6.962	2.500	3.462	1.000	0
d."Wohnpol .Projekte"		45.330	3.082			42.248	8.903	9.592	6.818	16.935
Summe "ModInst" AZ+Z	663 56 / 893 56	307.330	11.160	339.694	350.854	296.167	55.173	75.030	50.215	115.748
"Plattensanierung"	1295 / 663 21	70.000	1.400	62.200	63.600	68.600	0	3.780	7.350	57.470
"Städtebaul. Denkmal."	1295 / 893 48	43.940	2.197	41.509	43.705	41.743	10.985	15.379	8.788	6.591
"KfW-Programm II"	1295 / 663 01	27.670	1.000	0	1.000	26.670	2.767	2.767	2.767	18.369
Summe ModInst-Titel		448.940	15.757	443.403	459.159	433.180	68.925	96.956	69.120	198.178

8.2 Struktur und Einzelergebnisse der Förderprogramme

8.2.1 Soziale Stadterneuerung

Im Rahmen des Teilprogramms Soziale Stadterneuerung werden umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Altbauten zur Beseitigung baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch gefördert.

Diese können zum einen auf mangelndem Ausstattungsstandard (z.B. Fehlen von Innen-WC, Bädern, modernem Heizungssystem, für heutige Wohnbedürfnisse unzumutbare Wohnungsgrundrisse, mangelhafte Belichtung, Belüftung,

Wärmedämmung usw.), zum anderen auf erheblichen Instandhaltungsmängeln (erhebliche Schäden an Dach, Fassaden, Geschossdecken usw.) beruhen. Räumlicher Schwerpunkte der Förderung sind die Sanierungsgebiete.

1998/99 wurden Bewilligungen für Häuser mit 4.980 Wohnungen und Gewerbeeinheiten ausgesprochen. Mit einem Fördermittelaufwand von 434,8 Mio. DM wurden Investitionen von 946,3 Mio. DM ausgelöst, d.h. die Förderquote lag bei 46%.

Auf Projekte im Ostteil der Stadt entfielen im Berichtszeitraum mit 323 Mio. DM rund 74% der Fördermittel. Beim Förderergebnis nach Bezirken (s. Tabelle) nahm Prenzlauer Berg mit 115 Mio. DM die Spitzenstellung ein, gefolgt von Friedrichshain mit 92,7 Mio. DM und Kreuzberg mit 47 Mio. DM.

(46) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Soziale Stadterneuerung“

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	18.700.068	7.574.029	35.998.877	21.078.757	190	108
Tiergarten	5.596.574	3.705.378	11.354.498	10.131.266	70	55
Wedding	12.309.699	11.656.583	20.949.241	24.285.190	109	119
Prenzlauer Berg	72.538.528	43.159.780	142.439.886	115.450.238	841	617
Friedrichshain	51.628.263	35.061.985	97.339.280	92.758.226	527	540
Kreuzberg	21.292.925	23.780.540	36.250.063	47.221.419	211	268
Charlottenburg	0	7.487.007	0	11.103.570	0	58
Schöneberg	6.961.733	18.743.960	11.299.369	44.689.503	48	176
Treptow	9.548.122	1.726.650	19.777.839	4.670.582	100	23
Köpenick	14.108.905	13.278.364	27.939.686	37.498.956	142	160
Lichtenberg	7.206.643	2.757.947	14.541.515	8.045.055	84	37
Weißensee	9.227.061	9.940.587	16.267.572	27.282.311	73	111
Pankow	11.942.529	14.873.206	24.676.301	40.704.101	106	207
Ost(Förderanteil 74%)	194.900.119	128.372.548	378.980.956	347.488.226	2.063	1.803
West(Förderanteil 26%)	46.160.931	65.373.468	79.853.171	137.430.948	438	676
Gesamt	241.061.050	193.746.016	458.834.127	484.919.174	2.501	2.479
Förderanteil im WP -Ost	81%	66%				
Förderanteil im WP -West	19%	34%				
	Fördermittel 1998/99		Baukosten 1998/99		WE/GE 1998/99	
Ost	323.272.667		726.469.182		3.866	
West	111.534.399		217.284.119		1.114	
Gesamt	434.807.066		943.753.301		4.980	

8.2.2 Städtebaulicher Denkmalschutz

Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes werden zur Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes eingesetzt für Vorhaben, die in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 notwendig sind, um in ihrer Struktur und Funktion bedrohte historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten.

Das Bund-/Länderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" ist Teil der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung des Bundes und der Länder und besteht seit 1991. Dieses Programm zielt nicht auf das Gebäude als Einzeldenkmal, sondern auf den Erhalt historischer Stadtkerne als Ensemble, zu dem auch nicht als Denkmal bewertete Gebäude und öffentliche Räume gehören können.

Die Verwendung der Mittel dieses Programms ist auf Gebiete mit städtebaulicher Erhaltungssatzung beschränkt.

Neben der Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können die Fördermittel auch für die Erhaltung und Umgestaltung von städtebaulich oder denkmalpflegerisch bedeutsamen Straßen- und Platzräumen eingesetzt werden.

Das Land Berlin beschloss am 14. August 1991 für die Bereiche Altstadt, Kietz-Vorstadt, Friedrichshagen, Oberschöneweide im Bezirk Köpenick, die Spandauer Vorstadt im Bezirk Mitte und am 24. 9. 97 für die Kaskelstraße/Victoriastadt die Aufstellung von Erhaltungssatzungen und schuf damit die Voraussetzungen für die Bereitstellung der Fördermittel.

1998 und 1999 sind für 87 Vorhaben mit 701 WE/GE mit einem Fördermittelvolumen von 87,9 Mio. DM zwischen den Eigentümern oder Verfügungsberechtigten und dem Land Berlin Förderungsverträge abgeschlossen worden.

Von 1991 - 1999 wurden Förderungsverträge mit einem Programmvolumen von insgesamt 377,2 Mio. DM geschlossen. Mit diesen Mitteln wurden bzw. werden 336 denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude, darunter auch denkmalgeschützte kommunale Objekte (5 Schulgebäude, 2 Hortgebäude, das Heimatmu-

seum in Berlin-Köpenick, 1 Turnhalle und 1 Theater sowie der Tuchollaplatz in Berlin-Lichtenberg) instandgesetzt und modernisiert. 220 Objekte sind fertiggestellt, die übrigen befinden sich im Bau.

Mit den Fördermitteln werden über die Erneuerung der Gebäude hinaus eine Reihe von sozialpolitischen und wirtschaftlichen Effekten erzielt, die sich in den 8 Jahren der Programmdurchführung gezeigt haben:

- Die durch dieses Programm in den Gebieten erreichten Ergebnisse wirken beispielgebend auf viele Eigentümer und Investoren, bei der Erneuerung ihrer Häuser in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Sanierungsverwaltungsstelle gleichermaßen behutsam mit den historischen und städtebaulichen Details umzugehen. Es geht eine große Initialwirkung für private Investitionen von diesem Programm aus;
- Die Sicherung von Arbeitsplätzen in großem Umfang und andere Beschäftigungseffekte (wie z. B. Ausbildung in speziellen Handwerkstechniken und –berufen) für das lokale Handwerk und die einheimische Wirtschaft zeigen sich bei der Durchführung dieses Programms ;
- Die Instandsetzung und Modernisierung der Objekte im Städtebaulichen Denkmalschutz schafft auch in innovativen Bereichen Arbeitsplätze, weil die Anforderungen, schonende Untersuchungsmethoden oder Verfahren zu entwickeln, Technik-Innovationen und neue Arbeitsfelder nach sich ziehen (z. B. Heißluftverfahren bei der Erhaltung von befallenen Deckenbalken, Laserreinigung an Fassaden und Denkmälern usw.)
- Ebenso hervorzuheben ist die Sozialverträglichkeit des Programms: Sozialverträgliche Mietgestaltung, Durchführung der Baumaßnahmen im Einvernehmen mit den Mietern, Mitsprache der Betroffenenvertretung, keine Verdrängung der Bewohner in den Gebieten.

(47) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	20.095.762	19.439.642	35.021.159	43.690.297	167	148
Köpenick	17.039.749	16.889.145	26.815.209	27.336.860	128	127
Lichtenberg	6.514.488	7.881.212	11.096.686	13.512.638	54	77
Gesamt	43.649.999	44.209.999	72.933.054	84.539.795	349	352
Gesamt	Fördermittel 1998/99		Baukosten 1998/99		WE/GE 1998/99	
	87.859.998		157.472.849		701	

8.2.3 Wohnungspolitische Projekte

84 Mio. DM wurden 1998/99 für Projekte bewilligt, bei denen Selbsthilfegruppen einen Teil der Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen in Eigenarbeit erbringen.

Mit der Förderung wurden 534 Wohnungen und Gewerbeeinheiten umfassend erneuert. Das ausgelöste Bauvolumen betrug 115 Mio. DM.

Die relativ hohe Förderquote von 73% ist im wesentlichen dadurch bedingt, dass die Eigenarbeit einen wesentlichen Teil des von den Gruppen zu leistenden Eigenanteils bildet.

Auch in diesem Programm steht die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten im Vordergrund. Darüber hinaus leisten viele Projekte wichtige Beiträge zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kinder- und Jugendbetreuung, Stadteilläden) und der kulturellen Angebote in den Wohnquartieren.

Im Programm gefördert werden zum einen Selbsthilfegruppen, die in der Rechtsform einer Genossenschaft oder einer Gesell-

schaft Bürgerlichen Rechts ein Haus erwerben oder einen langfristigen Pachtvertrag abschließen.

Zum andern werden auch die "besonderen wohnungspolitischen Projekte" gefördert, die von treuhänderischen Sanierungsträgern realisiert werden, welche die Bewohner des Hauses in Form der Mieterselbsthilfe an den Baumaßnahmen beteiligen oder die genossenschaftliche Selbstverwaltung der Häuser anstreben.

In der Regel sind die Projekte mit Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen verknüpft, oder es wird zusätzlicher Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche geschaffen.

Räumlicher Schwerpunkt der Selbsthilfeförderung war - wie in den Vorjahren - der Bezirk Prenzlauer Berg (31 Mio. DM Fördermittel). Stark zugenommen hat der Anteil der Projekte in Friedrichshain (25 Mio. DM Fördermittel - siehe Tabelle).

(48) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Wohnungspolitische Maßnahmen“

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	4.329.482	2.445.773	5.966.878	2.975.881	21	10
Tiergarten	0	1.431.729	0	2.046.462	0	11
Wedding	0	5.848.563	0	7.470.375	0	28
Prenzlauer Berg	11.146.005	20.072.978	14.720.413	30.392.103	74	149
Friedrichshain	8.772.361	16.793.660	11.041.188	23.387.916	61	95
Kreuzberg	0	4.571.380	0	6.310.000	0	39
Zehlendorf	0	1.325.998	0	1.532.338	0	10
Lichtenberg	4.464.053	1.541.213	5.643.870	1.986.754	21	9
Weißensee	0	1.267.987	0	1.604.640	0	6
Ost(Förderanteil 84%)	28.711.901	42.121.611	37.372.349	60.347.294	177	269
West(Förderanteil 16%)	0	13.177.670	0	17.359.175	0	88
Gesamt	28.711.901	55.299.281	37.372.349	77.706.469	177	357
Förderanteil im WP -Ost	100%	76%				
Förderanteil im WP -West	0%	24%				

	Fördermittel 1998/99	Baukosten 1998/99	WE/GE 1998/99
Ost	70.833.512	97.719.643	446
West	13.177.670	17.359.175	88
Gesamt	84.011.182	115.078.818	534

8.2.4 Stadtweite Maßnahmen

Das Programm ist vor allem auf Wohnungsbestände ausgerichtet, die einen "mittleren" Erneuerungsbedarf aufweisen. Während im Westteil der Stadt i.d.R. lediglich die Wohnungsmodernisierung bezuschusst wird, kann im Ostteil sowie in den Sanierungsgebieten des Westteils auch die Instandsetzung mittels Aufwendungszuschüssen gefördert werden.

Mit einem Fördermitteleinsatz von 191 Mio. DM wurden Maßnahmen an 21.195 Wohnungen gefördert. Das induzierte Bauvolumen belief sich auf 641 Mio. DM (Förderquote 30%). Die Aufgliederung des Mitteleinsatzes nach Bezirken (Tabelle) weist auf die breite Streuung dieses „stadtweiten“ Programms hin, wobei Schwerpunkte in Friedrichshain (45 Mio. DM För-

dermittel), Treptow (28 Mio. DM Fördermittel) und Prenzlauer Berg (22 Mio. DM Fördermittel) erkennbar sind.

Von den bewilligten Fördermitteln (191 Mio. DM) entfielen 62 Mio. DM auf die Instandsetzungsförderung und 110 Mio. DM auf die Modernisierungsförderung. Zudem wurden im Programmjahr 1999 knapp 19 Mio. DM Baukostenzuschüsse für die Verbesserung wohnungsnaher Infrastruktur in Verbindung mit beschäftigungswirksamen Maßnahmen bereitgestellt (siehe hierzu Nr. 8.2.7 Qualifizierung und Beschäftigung).

Unter den geförderten Modernisierungsmaßnahmen waren die Umstellung von Einzeloffenheizungen auf moderne Sammelheizungen und die Wärmedämmung die mit Abstand häufigsten Fördermaßnahmen.

(49) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Stadtweite Einzelmaßnahmen“

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	6.554.771	2.435.079	21.206.915	8.701.870	381	221
Tiergarten	489.395	1.589.756	1.336.114	2.117.572	137	47
Wedding	607.021	847.281	1.232.013	1.806.617	146	153
Prenzlauer Berg	16.448.335	7.667.115	50.938.552	27.544.829	1.151	1.475
Friedrichshain	34.334.349	10.480.204	89.860.193	49.108.988	1.390	497
Kreuzberg	4.456.446	2.494.951	10.501.980	5.107.207	302	53
Charlottenburg	268.861	392.657	883.217	1.200.952	76	74
Spandau	552.206	707.214	1.509.557	4.275.269	120	187
Wilmersdorf	362.003	160.683	1.397.263	515.510	170	73
Zehlendorf	226.142	197.176	584.069	592.098	31	30
Schöneberg	1.643.188	1.220.041	6.845.121	4.072.808	716	217
Steglitz	1.770.035	613.276	6.084.251	2.423.109	578	184
Tempelhof	688.097	1.098.722	2.416.662	4.721.341	227	378
Neukölln	1.658.237	5.601.037	4.410.289	15.475.330	412	1.201
Treptow	16.211.010	12.336.341	66.762.690	53.983.223	2.149	1.039
Köpenick	7.818.858	4.977.092	25.098.777	16.621.327	1.708	570
Lichtenberg	8.507.550	6.849.605	43.413.118	20.353.730	751	568
Weißensee	1.467.154	3.754.224	7.063.866	14.611.444	197	184
Pankow	9.946.853	5.741.712	26.079.805	18.490.150	1.583	540
Reinickendorf	744.953	434.393	2.466.396	1.797.909	192	126
Marzahn	386.342	1.812.469	1.249.457	2.377.064	355	13
Hohenschönhausen	868.601	1.775.062	6.230.052	4.285.082	310	139
Hellersdorf	636.500	1.197.355	1.446.911	1.997.260	108	36
Ost(Förderanteil 7%)	103.180.323	59.026.258	339.350.336	218.074.967	10.083	5.282
West(Förderanteil 15%)	13.466.584	15.357.187	39.666.932	44.105.722	3.107	2.723
Gesamt	116.646.907	74.383.445	379.017.268	262.180.689	13.190	8.005
Förderanteil im WP -Ost	88%	79%				
Förderanteil im WP -West	12%	21%				

	Fördermittel 1998/99	Baukosten 1998/99	WE 1998/99
Ost	162.206.581	557.425.303	15.365
West	28.823.771	83.772.654	5.830
Gesamt	191.030.352	641.197.957	21.195

8.2.5 Plattenbausanierung

In den Jahren 1998 (Förderung nach den InstModRL94 – industrielle Bauweisen) und 1999 (Förderung nach den InstModRL99 – industrielle Bauweisen) wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 7.744 Wohnungen durchgeführt. Bezirksliche Schwerpunkte des Fördermitteleinsatzes waren Hellersdorf und Marzahn (siehe Tabelle).

(50) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm "Industrielle Bauweise"

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	11.642.556	0	52.139.518	0	647	0
Friedrichshain	12.698.301	0	22.380.000	0	348	0
Treptow	74.668	0	1.714.500	0	27	0
Köpenick	9.963.822	0	15.813.755	0	280	0
Lichtenberg	2.067.426	0	22.849.940	0	365	0
Weißensee	437.834	0	4.329.000	0	64	0
Pankow	12.504.305	0	46.275.900	0	493	0
Marzahn	29.855.609	43.737.730	91.759.462	174.491.686	1.478	1.811
Hellersdorf	0	60.578.886	0	211.065.166	0	2.231
Gesamt	79.244.521	104.316.616	257.262.075	385.556.852	3.702	4.042
Gesamt	Fördermittel 1998/99		Baukosten 1998/99		WE/GE 1998/99	
	183.561.137		642.818.927		7.744	

Im Ostteil Berlins sind vor der Wende ca. 273.000 Wohnungen des Geschosswohnungsbaues in industrieller Bauweise errichtet worden („Plattenbauwohnungen“).

Von diesen sind seit Einführung des Plattenbausanierungsprogramms 1993 insgesamt ca. 56.000 Wohnungen mit Landesmitteln saniert worden. An weiteren 110.000 Wohnungen sind Sanierungsmaßnahmen freifinanziert oder unter Inanspruchnahme von KfW-Mitteln durchgeführt worden.

Insgesamt sind hierdurch inzwischen rund 2/3 des von Gutachtern auf rd. 13 Mrd. DM geschätzten notwendigen Investi-

tionsumfanges zur langfristigen Sicherung des Wohnungsbestandes in Plattenbauten getätigt worden.

Die weitere Landesförderung der Sanierung der Plattenbauten ist darauf ausgerichtet, auch unter den Bedingungen eines gekürzten Programmumfanges durch gezielte bauliche Aufwertungsmaßnahmen an leerstandsgefährdeten Objekten die notwendige nachfragegerechte Differenzierung des Wohnungsangebotes in den Großsiedlungen und auch eine Stabilisierung der sozialen Lage zu erreichen.

(51) Tabelle Stand der Plattensanierung in Berlin

	Gesamtkosten in DM	in %
Geschätzte Gesamtkosten der Plattenbausanierung (Gutachten Specht, Kalleja)	13.000.000.000	100%
getätigte ModInst-Investitionen mit Landesförderung plus KfW	3.800.000.000	29%
getätigte ModInst-Investitionen nur mit KfW ca.	3.400.000.000	26%
getätigte ModInst-Investitionen freifinanziert ca.	1.600.000.000	12%
bisherige Investitionen insgesamt ca.	8.800.000.000	68%
davon noch im Bau ca.	1.000.000.000	
bleibt noch zu leistendes Investitionsvolumen ca.	5.200.000.000	40%
	Wohnungen	in %
Wohnungsbestand in Plattenbauten	273.000	100%
davon mit Landesförderung und KfW-Mitteln saniert	56.000	21%
davon mit KfW-Mitteln und freifinanziert saniert ca.	110.000	40%
bleibt noch zu sanieren ca.	107.000	39%

8.2.6 Modernisierung durch Mieter

Das Förderprogramm für Mieter existiert im Land Berlin seit 1981 und hat sich als sinnvolle und effektive Ergänzung zu den Förderangeboten für Eigentümer erwiesen. Insgesamt sind inzwischen Maßnahmen an über 100.000 Wohnungen gefördert worden.

Im Rahmen dieses Programms werden Modernisierungsinitiativen der Mieter mit Zustimmung der Eigentümer bezuschusst, sofern es sich um dauerhafte Wertverbesserungen (hauptsächlich in Altbauwohnungen) handelt, die den Standard des sozialen Wohnungsbaus nicht übersteigen. Maßnahmen, die der Eigentümer in diesem Zusammenhang durchführen lässt, können darüber hinaus begleitend gefördert werden.

Die Förderungsfähigkeit der Maßnahmen und die Zuschusshöhe richten sich u.a. nach einem Maßnahmenkatalog, dessen

Aufteilung nach den Ausstattungsdefiziten in Altbauwohnungen und den Modernisierungswünschen der Mieter bestimmt wurde. Die Schwerpunkte der Förderung liegen bei der Schaffung von ausreichenden sanitären Verhältnissen und dem Einbau einer Gasetagenheizung.

1998/99 wurden insgesamt 20,7 Mio. DM Fördermittel für Maßnahmen an 4.323 Wohnungen bereitgestellt. Die Aufgliederung nach Bezirken zeigt, dass die Mittel gleichmäßig in allen Teilen der Stadt nachgefragt werden (Tabelle).

Unter den geförderten Maßnahmen hatten Umstellung von Einzelofenheizung auf Zentralheizung, Einbau einer Gasetagenheizung sowie Warmwasserversorgung von Bad und Küche die größte Bedeutung.

(52) Tabelle Verteilung der Fördermittel im Programm „Mietermodernisierung“ auf die Bezirke

	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE/GE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Mitte	480.110	171.611	994.010	381.954	99	40
Tiergarten	228.002	168.986	532.504	389.638	42	32
Wedding	411.703	225.089	849.054	519.615	81	55
Prenzlauer Berg	2.040.313	1.006.309	4.238.221	2.111.629	365	216
Friedrichshain	553.644	274.980	1.150.141	592.909	86	55
Kreuzberg	691.495	552.647	1.569.217	1.225.114	117	116
Charlottenburg	462.298	209.916	1.044.709	501.848	84	49
Spandau	444.741	202.146	963.631	454.474	85	40
Wilmerdorf	190.123	68.995	410.345	175.887	35	20
Zehlendorf	91.847	35.400	209.954	95.590	15	7
Schöneberg	582.326	458.161	1.335.539	1.097.875	108	95
Steglitz	235.377	129.132	528.642	299.111	46	30
Tempelhof	121.065	113.846	264.867	256.858	25	27
Neukölln	573.203	188.869	1.137.181	451.374	135	41
Treptow	1.236.166	521.450	2.497.798	1.101.895	306	150
Köpenick	1.225.514	354.195	3.284.924	715.079	210	91
Lichtenberg	1.085.544	212.667	2.239.387	458.753	205	51
Weißensee	884.108	486.388	1.912.813	1.172.578	176	128
Pankow	1.878.636	760.167	3.776.309	1.570.359	367	178
Reinickendorf	261.105	170.982	586.106	394.487	46	43
Marzahn	107.214	65.201	321.391	150.270	56	23
Hohenschönhausen	138.214	39.514	291.986	89.978	31	11
Hellersdorf	215.965	111.502	419.344	223.236	68	37
Ost(Förderanteil 67%)	9.845.428	4.003.984	21.126.324	8.568.640	1.969	980
West(Förderanteil 33%)	4.293.285	2.524.169	9.431.749	5.861.871	819	555
Gesamt	14.138.713	6.528.153	30.558.073	14.430.511	2.788	1.535
Förderanteil im WP -Ost	70%	61%				
Förderanteil im WP -West	30%	39%				

	Fördermittel 1998/99	Baukosten 1998/99	WE 1998/99
Ost	13.849.412	29.694.964	2.949
West	6.817.454	15.293.620	1.374
Gesamt	20.666.866	44.988.584	4.323

8.2.7 Förderung von Qualifizierung und Beschäftigung im Programmteil Stadtweite Maßnahmen

Bis zum Programmjahr 1998 wurde auf der Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. 871 vom 27. Mai 1986 die Qualifizierung und Beschäftigung arbeitsloser Jugendlicher im Bereich der wärmetechnischen Sanierung im Gebäudebestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Verbindung mit Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen.

Durch Änderung der Förderrichtlinien stadtweite Maßnahmen für das Programmjahr 1999 wurde zum einen diese Förderung in einer expliziten Förderrichtlinie verankert. Zum andern wurde die Förderung von Qualifizierung und Beschäftigung um einen Förderbereich „wohnungsnaher Infrastruktur“ ergänzt (siehe oben Nr. 1.3.4.2).

Im Bereich Wärmedämmung wurden im Berichtszeitraum energiesparende Maßnahmen an 6.295 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 70 Mio. DM gefördert. (Die entsprechenden Daten sind in der Bilanz des Programms stadtweite Maßnahmen – siehe oben Nr. 8.2.4 – enthalten).

Bei diesen Projekten waren – angeleitet und koordiniert durch den Projektträger KEBAB – im Rahmen von Vergabemaßnahmen insgesamt 244 nach dem Sozialgesetzbuch III durch die Arbeitsämter förderungsfähige ehemals arbeitslose Arbeitneh-

mer beschäftigt. Von diesen konnten 83 (d.h. ca. 1/3) in Dauerarbeitsverhältnisse vermittelt werden.

Im Programmjahr 1999 wurden zudem erstmals 50 Projekte zur Aufwertung der wohnungsnahen Infrastruktur (Plätze, Straßenraum, Grünverbindungen) mit einem Investitionsvolumen von 23,6 Mio. DM im Programm stadtweite Maßnahmen gefördert.

Die Projekte (siehe Liste) werden von 16 verschiedenen Trägern durchgeführt, welche nach vorläufigen Schätzungen ca. 400 nach dem SGB III förderungsfähige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einsetzen.

Entsprechende Förderanträge für Vergabe-ABM wurden bei den Arbeitsämtern

Nord	(22 Projekte)
Süd	(8 Projekte)
Südwest	(7 Projekte)
Mitte	(7 Projekte)
Ost	(1 Projekt) gestellt.

In den übrigen 5 Fällen handelt es sich um Träger-ABM, die der Projektträger mit ihm bereits vom Arbeitsamt zugewiesenen Beschäftigten durchführt.

(53) Tabelle Projektliste QUAB Infrastruktur

1999 bewilligte Vorhaben nach Nummer 5.4.2, 5.4.3 und 5.4.4 der ModInstRL 99 – stadtweit –			
Bezirk	Gebiet	Anschrift	Maßnahmen
Mitte	Spandauer Vorstadt	Alte Schönhauser Str. 51	Schendelpark Nord
	Rosenthaler Vorstadt	Invalidenstr. 3	Kirchpark St. Elisabeth (Gartendenkmal!)
Tiergarten	Beusselstraße	Berlichingenstr. 8	Spielplatz Rostocker Str. 44-45, Straßenraum
		Huttenstr. 1-9, 52-56, 62-62B, 63-64, 64A-64B, 65-67 Ung., 68-72	Neugestaltung Gehwegbereich Huttenstr. Rostocker Str. 21-28, 30-36
	Magdeburger Platz	Kluckstr. 4-16 Ger.	Grünverbindung Kurfürstenstraße - Großer Tiergarten, 1. BA
		Magdeburger Platz 1-5	Neugestaltung Magdeburger Platz
	Stephankiez	Quitowstr. 142	Neugestaltung Spielplatz Quitowstraße 142
Wedding	Soldiner Straße	Koloniestr. 117	Umbau Spielplatz Koloniestr. / Soldiner Str.
	Sparrplatz	Sparrstr. 18	Wiederherstellung und Neugestaltung des nördlichen Sparrplatzes

1999 bewilligte Vorhaben nach Nummer 5.4.2, 5.4.3 und 5.4.4 der ModlInstRL 99 – stadtweit –			
Bezirk	Gebiet	Anschrift	Maßnahmen
Prenzlauer Berg	Bötzowstraße Helmholtzplatz	Bötzowstr. 23-26	Kreuzungsumbau Hufelandstraße / Bötzowstraße
		Lettestr. 1-9 Lychener Str. 53	Helmholtzplatz, Sanierung, 2.BA Spielplatz Innenbereich Pappelallee 28, 29 / Lychener Straße 53
	Kollwitzplatz	Metzer Str. 28-30	Öffentliche Freifläche Metzer Straße 28,29,30
	Teutoburger Platz	Choriner Str. 21, Schönhauser Allee 165, Schwedter Str. 15-21	Schulhof der 1.Schule für Lernbehinderte / 21.Grundschule Schönhauser Allee 165
Friedrichshain	Boxhagener Platz	Knorrpromenade 6 Wismarplatz 1	Erneuerung eines Bolzplatzes in der Knorrpromenade Umbau Wismarplatz zum grüngestalteten Stadtplatz
	Samariterviertel	Zellestr. 4	Schulsportfreifläche Zellestraße
	Warschauer Straße	Boxhagener Str. 25-26, 107-108	Ökolog. Rückbau Kreuzungsbereich Niederbarnimstr/ Boxhagener Str.
Kreuzberg	Kottbusser Tor	Admiralstr. 1	Kottbusser Tor, Vorplatz Block 87 (S)
		Reichenberger Str. 15	Kottbusser Tor, Vorplatz Block 88 (SO)
		Skalitzer Str. 137	Kottbusser Tor, Vorplatz Block 85 (W)
		Skalitzer Str. 2 Wassertorstr. 12-13	Kottbusser Tor, Vorplatz Block 86 (SW) Quartiersplatz Wassertor Bergfriedstraße
Wrangelkiez	Cuvrystr. 13-17, 42-45	Freizeit- und Erholungsfläche Cuvryplatz	
Schöneberg	Bülowstraße - W a K	Pallasstr. 7	Pallaspark und Teilersatz für entfallenden Parkplatz
Neukölln	Rollbergsiedlung	Hermannstr. 204-213	Straßenraumgestaltung Hermannstraße
	Schillerpromenade	Herrfurthstr. 14 Weisestr. 19-20	Spielplatzsanierung Schulhof "Karl- Weise-Grundschule"
	Sonnenallee	Hänselstr. 6 Michael-Bohnen-Ring 1-17, 19-26, 27-27B, 28, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 52, 53-54	Schulhof Grundschule in der Köllnischen Heide Straßenraumgestaltung Heidekampweg
	Wederstraße	Rungiusstr. 21	Schulgarten Rungiusstraße
Treptow	Niederschöneeweide	Hasselwerderstr. 22	Hasselwerderpark
Köpenick	Oberschöneeweide	Keplerstr. 10	Linus-Pauling-Oberschule
		Wilhelminenhofstr. 17	Wilhelminenhof-Passage
		Wilhelminenhofstr. 80-81	Kranbahn-Park
Lichtenberg	Kaskelstraße	Türschmidtstr. 26-29	Neugestaltung Grünfläche Türschmidtstraße 26-29
	Weitlingstraße	Wönnichstr. 44-48	Historische Rekonstruktion des Münsterlandplatzes
Weißensee	Komponistenviertel	Langhansstr. 1 Meyerbeerstr. 20	Umgestaltung des Antonplatzes zum Stadtplatz Erweiterung des Spielplatzes Meyerbeerstraße 20 / Borodinstr.
Pankow	Wollankstraße	Breite Str. 31-32	Duseke-/ Schulstraße (Neuordnung Eckbereich)
		Dusekestr. 43	Freifläche am ehem. Park-Sanatorium (Denkmal)
		Florastr. 89-97	Görsch-/ Florastraße, Anlage Quartiersplatz
		Grunowstr. 8, 11	Grunowstraße, Begrünung
		Mühlenstr. 82-83	Grüner Weg, Block 86 (Mälzerei) bis Jugendpark
		Ossietzkystr. 1-9	Ossietzkystraße, Begrünung
		Pestalozzistr. 9-11 Pradelstr. 2-12, 14-18 Ger.	Grüner Weg, Teilstück Block 74 Pradelstraße, verkehrsberuhigte Zone
Marzahn	Marzahn-Nord	Kemberger Str. 21	Seelgrabenpark, 1.BA
Hellersdorf	Großsiedlung	Torgauer Str. 2-20 Ger.	Grünverbindung von der Wuhle zur Hönower Weiherkette

8.2.8 Regenerative Energien

Bestandteil der Förderung stadtweiter Maßnahmen sind auch Zuschüsse für die Nutzung der Sonnenenergie mittels Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung sowie Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung. Hierfür wurden im Berichtszeitraum insgesamt 5,1 Mio. DM Fördermittel bewilligt, die ein Investitionsvolumen von ca. 15 Mio. DM auslösten. Gefördert wurden 130 Photovoltaik-Anlagen - bis auf 10 Anlagen für 466 Wohnungen jeweils Anlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser -

sowie 426 thermische Solaranlagen zur Warmwasserversorgung von 1627 Wohnungen.

(54) Förderung regenerativer Energie 1998 / 1999

Bewilligungsstand	bewilligte Fördermittel in DM		erreichte Baukosten in DM		geförderte WE	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Photovoltaikanlagen	1.592.112	814.978	3.775.801	2.267.100	515	84
Thermische Solaranlagen	1.323.790	1.347.905	4.352.604	4.492.993	778	849
Gesamt	2.915.902	2.162.883	8.128.405	6.760.093	1.293	933
darunter Bezirke Ost	1.519.067	885.817	4.234.669	2.826.584	1.011	542
darunter Bezirke West	1.396.835	1.277.066	3.893.736	3.933.509	282	391

Bewilligungsstand	Fördermittel 1998/99	Baukosten 1998/99	WE 1998/99
Photovoltaikanlagen	2.407.090	6.042.901	599
Thermische Solaranlagen	2.671.695	8.845.597	1.627
Gesamt	5.078.785	14.888.498	2.226
darunter Bezirke Ost	2.404.884	7.061.253	1.553
darunter Bezirke West	2.673.901	7.827.245	673

8.2.9 Finanzielle Abwicklung der Förderprogramme

(55) Tabelle Zusammenstellung der ModInst-Förderung von Wohngebäuden

**einschließlich städtebaulicher Denkmalschutz und Wohnumfeldmaßnahmen (Altverpflichtungen einschließlich 2000)
Kapitel 1295 Titel 893 56 / 663 56 / 663 21 / 893 48 / 893 24 / 663 01**

Förderprogramme	Förderart	Programmvolumen in TDM	Abwicklung bis 31.12.2000	Rest	2001	2002	2003	2004	ab 2005
Mod/Inst von Wohngebäuden x)									
Titel 893 56	BKZ	7.906.864	7.259.848	647.016	301.990	198.640	92.737	44.183	9.466
663 56	AZ	1.093.375	106.802	986.573	55.806	68.304	69.624	71.274	721.565
Gesamt		9.000.239	7.366.650	1.633.589	357.796	266.944	162.361	115.457	731.031
Plattenbauten									
Titel 663 21	AZ	1.372.000	194.319	1.177.681	73.800	90.800	100.560	109.260	803.261
Städtebaulicher Denkmalschutz									
Titel 893 48	BKZ	417.240	289.397	127.843	41.729	30.769	46.137	6.591	2.617
Wohnumfeldmaßnahmen									
Titel 893 24	BKZ	383.188	277.117	106.071	29.395	24.964	14.724	16.914	20.073
KfW-Programm									
Titel 663 01	AZ	27.670	1.000	26.670	2.767	2.767	2.767	2.767	15.602
Insgesamt		11.200.337	8.128.483	3.071.854	505.487	416.244	326.549	250.989	1.572.584

x)Programme: Soziale Stadterneuerung, Stadtweite Einzelmaßnahmen, Mietermodernisierung, Wohnungspolitische Projekte
BKZ = Baukostenzuschüsse AZ = Aufwendungszuschüsse

Förderprogramme	Förderart	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mod/Inst von Wohngebäuden x)																
Titel 893 56	BKZ	9.466	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
663 56	AZ	100.497	88.429	80.400	72.997	66.505	63.304	58.795	47.269	39.385	29.585	23.009	19.384	13.237	8.479	10.290
Gesamt		109.963														
Plattenbauten																
Titel 663 21	AZ	144.370	135.749	124.834	117.655	103.064	78.396	46.696	28.295	11.241	5.331	1.820	5.810	0	0	0
Städtebaulicher Denkmalschutz																
Titel 893 48	BKZ	2.617	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohnumfeldmaßnahmen																
Titel 893 24	BKZ	13.315	6.759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KfW-Programm																
Titel 663 01	AZ	2.767	2.767	2.767	2.767	2.767	1.767	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insgesamt		273.032	233.704	208.001	193.419	172.336	143.467	105.491	75.564	50.626	34.916	24.829	25.194	13.237	8.479	10.290

8.3 Abrechnung und Bestimmung von Vorbehaltsmitteln der ModInst- Förderung

8.3.1 Mag 90 / Leerstandsabhebungsprogramme

In den Programmen "Mag 90", "Leerstand 1992/93" und "Leerstandsabhebung 1991/1992" (LEBE 91/92) mit einem Programmvolumen von 1.173,3 Mio. DM sind Förderungsmittel in Höhe von ca. 900 Mio. DM unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestimmung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches eingesetzt worden. Über die Programme ist zuletzt im 21. Stadterneuerungsbericht (Drucksache 13/3536) berichtet worden.

Es wird damit gerechnet, dass bei der Abrechnung und abschließenden Bestimmung insgesamt Rückflüsse in Höhe von 120 Mio. DM erzielbar sind. Die für die Abrechnung erforderlichen Richtlinien sind Anfang 1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 2/1997, S. 58 veröffentlicht worden; die Abrechnung ist der IBB übertragen worden.

Insgesamt stehen aus den o.g. Programmen ca. 6.700 Fälle (Grundstücke) zur Abrechnung an (2-stufiges Abrechnungsverfahren: 1. technische Prüfung und Feststellung der Verwendungsnachweise nach LHO, 2. Bestimmung über die Vorbehaltsmittel nach den "Vorbehaltsmittel - BestimmungsRL").

Bisher wurden von der IBB 5.588 Fälle (Grundstücke) technisch geprüft. In 708 Fällen wurde die Bestimmung über die Vorbehaltsmittel abgeschlossen und insgesamt Rückflüsse in

Höhe von 40,4 Mio. DM im Haushalt von Berlin (Kapitel 1295, Titel 119 21) vereinnahmt.

8.3.2 Landesmodernisierungsprogramm (LAMOD)

Im Landesmodernisierungsprogramm (LAMOD) sind in den Jahren 1980 bis 1985 mit Förderungsmitteln in Höhe von ca. 704,5 Mio. DM für 6330 Wohnungen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Davon wurden ca. 220 Mio. DM als Vorauszahlungsmittel gewährt (siehe auch Abschn. 1.3.4.7). Es wird mit Rückflüssen in Höhe von 120 Mio. DM gerechnet.

Bisher ist von den seinerzeit 331 LAMOD-Projekten die Bestimmung der Vorauszahlungsmittel für 318 Projekte mit 5.805 Wohnungen erfolgt.

Aus den Vorauszahlungsmitteln wurden bislang Rückflüsse als Einmalbetrag unter Abzug eines Bonus, mit dem der Vorteil Berlins aus der sofortigen vorzeitigen Rückzahlung berücksichtigt wird, in Höhe von 48.051.323 Mio. DM im Haushalt von Berlin (Kapitel 1295, Titel 181 41) vereinnahmt.

Außerdem wurden Vorauszahlungsmittel in Höhe von 73.475.474 Mio. DM in voller Höhe zu zinslosen Darlehen umgewandelt.

Die Rückzahlungen aus den Darlehen werden sich über einen Zeitraum bis zu 25 Jahren erstrecken und ebenfalls unter dem benannten Titel sukzessive vereinnahmt.

8.3.3 Sanierungsbaukostenabrechnung

Bei der Abrechnung der Sanierungsgrundstücke gelten weiter die "Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien" vom 01. Oktober 1993 (Amtsblatt für Berlin Nr.5/1993, S. 3350), deren Geltungsdauer zwischenzeitlich durch die Verwaltungsvorschrift vom 20.09.1999 verlängert wurde. Über die Sanierungsbaukostenabrechnung ist zuletzt im 21. Stadterneuerungsbericht (Drucksache 13/3536) berichtet worden.

Bisher wurden von der Investitionsbank Berlin nach den Richtlinien 189 Grundstücke abgerechnet. Weitere 184 Anträge auf Abrechnung sind in der Bearbeitung.

9 Förderung Gewerbe

Die Gewerbeförderung in der Stadterneuerung erstreckt sich auf zwei Bereiche:

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gewerbehöfen (§ 177 BauGB),
- Betriebsverlagerungen bzw. wesentliche Änderungen baulicher Anlagen zur Standortstabilisierung (AV Städtebauförderung 1997 - AV StBauf 97, KGR 34).

Die Förderung konzentriert sich auf Vorhaben innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete und Untersuchungsbereiche nach dem Baugesetzbuch.

9.1 Gewerbehofförderung

Die Gewerbehofförderung ist darauf ausgerichtet, kleinere und mittlere Betriebe in den innerstädtischen Mischgebieten zu halten, weil sie dort ein unverzichtbares städtisches Element darstellen.

Sie sind Anbieter von wohnungsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Kooperationspartner anderer Betriebe. Mit ihren arbeitsmarkt- und strukturpolitischen Funktionen leisten sie nicht nur einen Beitrag zur Stadtökonomie sondern auch zur sozialen Integration.

Während des Berichtszeitraumes wurden 12 Vorhaben abgeschlossen und abgerechnet. Zum Ende des Berichtszeitraumes befanden sich noch zwei Gewerbehöfe im Bau.

9.1.1 Gewerbehofförderung Zahlungen 1998/99

(56) Tabelle 1998

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Mitte	1	46	1,5%
Kreuzberg	1	302	9,8%
Neukölln	1	2.000	65,0%
Schöneberg	1	728	23,7%
Gesamt	4	3.076	100,0%
Ordnungsmaßnahmen	4	132	4,3%

(57) Tabelle 1999

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Mitte	1	288	5,3%
Wedding	3	1.614	29,5%
Neukölln	1	1.087	19,8%
Schöneberg	1	2.485	45,4%
Gesamt	6	5.474	100,0%
Ordnungsmaßnahmen	3	233	4,3%

Im Berichtszeitraum ist die Europäische Union mit 40 % der Baukosten an der Förderung von 3 Gewerbehöfen beteiligt.

9.1.2 EFRE-Erstattungen 1998/99

(58) Tabelle 1998

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Kreuzberg	5	1.503	25,1%
Neukölln	1	548	9,2%
Schöneberg	2	3.937	65,7%
Gesamt	8	5.988	100,0%

(59) Tabelle 1999

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Kreuzberg	1	26	1,2%
Neukölln	1	1.325	61,8%
Schöneberg	1	794	37,0%
Gesamt	3	2.145	100,0%

Rückzahlungen von Fördermitteln resultieren aus dem vorübergehenden Fördermitteleinsatz (Vorauszahlungsmittel nach § 39 Abs. 5 StBaufG) zur Finanzierung der Vorhaben bis zur Fertigstellung der Modernisierung. Es handelt sich dabei um Projekte, deren Erträge nach der Modernisierung wesentlich höher liegen. Diese erhöhten Erträge tragen dann weitgehend zur Finanzierung bei, so dass die Fördermittel zurückfließen können.

9.1.3 Rückzahlungen 1998/99

(60) Tabelle 1998

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Mitte	1	1.598	92,5%
Kreuzberg	2	130	7,5%
Gesamt	3	1.728	100,0%

(61) Tabelle 1999

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung
Mitte	1	6.367	74,0%
Wedding	2	439	5,1%
Kreuzberg	4	1.696	19,7%
Schöneberg	1	102	1,2%
Gesamt	8	8.604	100,0%

9.2 Förderung von Betriebsverlagerungen

Mit der Förderung von Betriebsverlagerungen sollen nachteilige Auswirkungen von Stadterneuerungsmaßnahmen auf Betriebe gemildert bzw. ausgeglichen werden. Außerdem wird die Beseitigung von Missständen und Mängeln durch Veränderungen der städtebaulichen Strukturen ermöglicht.

9.2.1 Betriebsverlagerungen Zahlungen 1998/99

(62) Tabelle 1998

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung	Arbeitspl
Lichtenberg	2	202	50,5%	6
Wedding	1	38	9,5%	7,5
Friedrichshain	2	160	40,0%	45
Gesamt	5	400	100,0%	58,5

(63) Tabelle 1999

Bezirk	Objekte	TDM	Verteilung	Arbeitspl
Mitte	1	220	76,7%	16
Friedrichshain	2	67	23,3%	22
Gesamt	3	287	100,0%	38,0

10 Anlagen (nachrichtliche Darstellungen)

10.1 Stand der Durchführung in den Gebieten der 9. bis 11. Rechtsverordnung

10.1.1 Mitte

10.1.1.1 Spandauer Vorstadt

Die Spandauer Vorstadt ist eine Erweiterung der Stadt Berlin aus dem frühen 18. Jahrhundert. Charakteristisch für die Spandauer Vorstadt ist das unregelmäßige Raster der Straßen und Blöcke sowie das Nebeneinander von Gebäuden aus den verschiedenen Bebauungsphasen. Daher zeichnet sich das Quartier durch eine sehr hohe Zahl an Einzeldenkmälern aus. Historisch bedingt durch die Entstehung als Erweiterung der Kernstadt Berlin ist die Lage der Spandauer Vorstadt im heutigen Berlin sehr zentral.

Infolge der sich von den übrigen Altbauquartieren abhebenden Bebauung und der Zentralität des Gebiets ist die Spandauer Vorstadt einem hohen Investitions- und Verdrängungsdruck ausgesetzt. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in der Attraktivität des Quartiers für Touristen und Besucher, die hier das kulturelle und gastronomische Angebot nutzen. Die vorherrschende Funktion im Gebiet ist allerdings die Wohnnutzung.

Wohnen

Durch den offensiven Einsatz der Förderprogramme konnte bereits parallel zur Klärung der Eigentumsverhältnisse – 96,3 % der Grundstücke waren restitutionsbelastet – die Erneuerung vorangetrieben werden.

Modernisierung und Instandsetzung der Wohnhäuser sind kontinuierlich vorangeschritten. Die Erneuerungstätigkeit hat sich auch nach dem Auslaufen steuerrechtlicher Sonderregelungen auf einem hohen Niveau verstetigt.

Die hohe gestalterische Qualität ist ein wesentliches Merkmal der Erneuerung der Spandauer Vorstadt. Dies ist zu großen Teilen dem hohen Anteil öffentlich geförderter Maßnahmen zu verdanken, die hier ihre Initialwirkung deutlich entfalten konnten.

Der Anteil frei finanzierter Maßnahmen ist mit dem Fortschreiten der Sanierung gestiegen, der weitere Einsatz eines Förderangebots ist aber weiterhin unabdingbar, um den sozialen Zielen gerecht zu werden und um auf die baulichen Besonderheiten des Flächendenkmals Spandauer Vorstadt angemessen reagieren zu können.

Für die Spandauer Vorstadt ist eine bauliche Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erlassen worden. Neben den Förderprogrammen soziale Stadterneuerung und stadtweite Maßnahmen kommt hier das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz schwerpunktmäßig zum Einsatz.

Dieses Programm erlaubt eine der Wertschätzung der Bausubstanz angemessene Erneuerung und wird auch von Eigentümerseite in hohem Maße akzeptiert. Auch quantitativ hat dieses Förderprogramm in der Spandauer Vorstadt den höchsten Stellenwert.

Als problematisch für das Ziel „Schutz der Bewohner vor Verdrängung“ hat sich die Tendenz zur Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum herausgestellt. Der Umwandlung geht sehr häufig die Verdrängung der Mieter voraus, um dem Abstimmungsprozess mit dem Mieter zu entgehen und den Verkaufspreis zu maximieren.

Im Rahmen eines Pilotprojektes ist die Sophienstraße 4 den Bewohnern des Objektes zum Kauf angeboten worden und eine entsprechende Beratung durch den Sanierungsbeauftragten zur Seite gestellt worden. So konnte eine Privatisierung an eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts unter Beteiligung von Bewohnern erreicht werden.

In der Spandauer Vorstadt befinden sich zwölf in den 80er-Jahren errichtete Fertigteilbauten. Die Größe dieser Objekte reicht von einer Einzelhausbebauung bis hin zur Bebauung ganzer Blockteile. Auch im Bereich dieser Bausubstanz sind Erneuerungsbedarfe wie zum Beispiel Wärmedämmungen gegeben.

Eine Erneuerung hat bei den im Eigentum der Wohnungsbau-gesellschaft befindlichen Plattenbauten noch nicht begonnen. Lediglich ein früh privatisiertes Objekt (Max – Beer - Str. 9/11) ist bereits erneuert. Trotz entsprechender Absprachen zwischen Bezirk und Wohnungsbau-gesellschaft ist der Beginn der Erneuerung der Plattenbau-Standorte zur Zeit nicht absehbar.

Eine weitere Besonderheit der Spandauer Vorstadt besteht in dem hohen Anteil unbebauter bzw. nur teilweise bebauter Grundstücke. Dies begründet sich durch hohe Kriegsschäden sowie begonnenen flächenhaften Abriss.

Seit 1991 ist gut die Hälfte der potentiellen Baugrundstücke neu bebaut worden. Etwa dreiviertel der Neubauten sind als Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet worden, die übrigen als Gewerbegebäude. Damit wurde neben der Reparatur des Stadtbilds eine sich aus dem Bestand entwickelnde und somit das Gebiet in seiner Funktion stabilisierende Entwicklung eingeleitet.

Der Anteil geförderter Projekte an den Wohnungsneubauten ist dabei gering und konzentriert sich auf einige Schwerpunktvorhaben, die aber einen wichtigen Grundstock für die Bewältigung sozialer Aspekte und das Erreichen entsprechender wohnungspolitischer Ziele legen.

Gemeinbedarf, öffentlicher Raum

Vor dem Hintergrund veränderter demographischer Vorgaben ist der Erneuerungs- bzw. Neuordnungsbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen fortgeschrieben worden. Für einen Erhalt der Innenstadt als Wohnquartier ist die Sicherung eines qualitativ wie quantitativ guten Infrastrukturangebots unabdingbar.

Aufgrund der Aufgabe einzelner Schul- bzw. Kita-Standorte ist in diesem Bereich der Schwerpunkt auf die qualitativen Aspekte gelegt worden. Auch in diesem Bereich ist das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz von erheblicher Bedeutung.

Mehrere denkmalgeschützte Schulbauten konnten so instandgesetzt werden und auch die Sporthalle Gormannstraße 13 wurde unter Verwendung von Mitteln aus diesem Programm erneuert.

Der Sportplatz an der Auguststraße wurde zur Anpassung an wettkampfgerechte Normen vergrößert und mit neuen Sportfunktionsräumen (Umkleide- und Sanitärbauten) versehen. Dies wurde durch eine anteilige Finanzierung durch private Investoren möglich, deren Anteile mit Ausgleichsbeträgen für benachbart liegende Grundstücke verrechnet werden. Die Regelungen erfolgten über städtebauliche Verträge.

In der Mulackstraße 9 -10 ist auf einer Brachfläche ein Spielplatz angelegt worden. Die Grünflächen Gipsdreieck und Gormanndreieck sind verbessert worden.

Der Komplex der Gemeinbedarfsflächen und des öffentlichen Raums weist noch erhebliche Ausstattungsmängel auf und gewinnt zukünftig eine erhöhte Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung. Hierfür sind bereits entsprechende Schritte in die Wege geleitet worden.

Beispielhaft ist hier die Umgestaltung des Zwirngrabendreiecks, unter erheblichem Anteil von Spenden und Ausgleichsbeträgen an der Finanzierung zu nennen; des Weiteren der Ankauf von Flächen für den geplanten Spielplatz Auguststraße 3a-5 sowie die Erneuerung und Erweiterung des zwischenzeitlich durch einen Bebauungsplan gesicherten Schendelparks und die Komplettierung des Gipsdreiecks.

Für die Letztgenannten wird zur Finanzierung die Förderung der Mod. Inst. Richtlinie -stadtweit- herangezogen. Hier befinden sich weitere Objekte in der Vorbereitungs- und Planungsphase oder sind per Vertrag bereits zur Realisierung vorbereitet.

Das Kulturhaus Mitte ist infolge der Restitution des bisherigen Standortes in den ehemaligen Schulkomplex Auguststraße 21 umgezogen. Ermöglicht wurde dieser Umzug durch die Förderung der Erneuerung des ehemaligen Lehrerhauses im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Bezüglich der weiteren Verbesserung bzw. der Neueinrichtung von Infrastrukturstandorten ist eine Prioritätenliste aller im Bezirk Mitte zu realisierenden Vorhaben erstellt worden, wobei der Vorrang den in den Sanierungsgebieten gelegenen Standorten eingeräumt wurde. Dies wurde mit Bezirksamtsbeschluss am 21.12. 1999 beschlossen.

Gewerbe

Im Bereich des Gewerbes hat sich die erwartete Entwicklung hin zu einem Dienstleistungsstandort mittlerweile vollzogen. Dies wird sich sukzessive spätestens mit der baulichen Erneuerung der Bestandsobjekte fortsetzen.

Die Spandauer Vorstadt ist ein bevorzugter Standort für kulturorientierte Dienstleister wie Galerien und Gaststätten. Die Zahl der Gaststätten hat sich seit 1991 explosionsartig entwickelt. Die Nachfrage durch entsprechende Nutzer ist weiter ungebrochen. Gleichzeitig sind Gaststätten auch wegen der ungleich höheren Mietzahlungsfähigkeit gegenüber anderen Ladennutzungen für die Grundstückseigentümer oftmals ein wesentlicher Faktor in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit, gerade auch vor dem Hintergrund anderweitiger Einschränkungen für die Verwertbarkeit der Objekte (z. B. Mietobergrenzen für erneuerten Wohnraum).

Der erreichte Grad der Versorgung mit Gaststätten hat einen Stand erreicht, der einen weit über das Gebiet hinausreichenden Einzugsbereich begründet. Zum Schutz der Bewohner der Spandauer Vorstadt und allgemein zur Sicherung der Funktion als innerstädtisches Wohnquartier wurde regelnd in die Entwicklung von Vergnügungs- und Gaststätten eingegriffen.

Nachdem ein rapider Anstieg der Gaststättenplätze über die Einwohnerzahl hinaus konstatiert werden musste und zunehmend Einrichtungen mit überregionalem Einzugsbereich in das Gebiet drängten und eine Tendenz zu Merkmalen von Vergnügungsstätten erkennbar wurde, ist der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans I-B5 erfolgt. Danach sind Vergnügungsstätten auf kleine Teilbereiche des Gebiets und auf nicht-kerngebietstypische Einrichtungen beschränkt. Gaststätten sind mit Ausnahme der MK-Flächen und gewerblich geprägten MI-Flächen auf gebietsversorgende Funktion beschränkt. Dies bedeutet eine Beschränkung der Zulässigkeit. Der Bebauungsplan konkretisiert das diesbezügliche Sanierungsziel und bildet somit bereits vor Festsetzung die Grundlage der Genehmigungsbeurteilung gemäß §§ 144 f. BauGB.

Auf Grundlage empirischer Untersuchungen ist ein räumlich und branchenspezifisch differenzierter Orientierungsrahmen für Gewerberäume erarbeitet worden, der bei Vertragsverlängerungen und Neuabschlüssen als praktisches Instrument für eine Einschätzung der angemessenen, ortsüblichen Gewerbetriebe Anwendung findet. Der Orientierungsrahmen wird auch zur Ermittlung der voraussichtlichen Ertragssituation bei umfassenden Förderobjekten herangezogen.

Bedingt durch die kleinteilige Struktur der Spandauer Vorstadt gibt es nur wenige größere Gewerbekomplexe. Dies gilt für den Neubau wie für den Altbau. Die zukünftige Nutzungsstruktur wird aus dem Bestand heraus entwickelt. Damit soll der Charakter der Bau- und Nutzungsstruktur auch im Neubau ablesbar bleiben. Beispielhaft sei hier auf die Neubauten im Umfeld des Hackeschen Markts hingewiesen; die Gewerbebauten innerhalb des Komplexes Neuer Hackescher Markt, das Bürogebäude Hackescher Markt 2-3, die Gebäude Große Präsidentenstraße 9 (Film-Förderungs-Anstalt), Dircksenstraße 42-44 (Software-Entwickler) und Oranienburger Straße 13-14 (Bankzentrale).

Auch im Altbau ist die hohe Qualität der erneuerten Objekte auffällig. Dies betrifft nicht nur die bekannten Hackeschen Höfe, sondern auch Gewerbehöfe wie die Sophien-Gips-Höfe und die Neue Schönhauser Straße 20 sowie kleine hochwertige Objekte wie zum Beispiel Neue Promenade 5, die Oranienburger Straße 34 oder die Gipsstraße 3.

Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele

Es sind kontinuierlich Konkretisierungen zur Sicherung der Sanierungsziele erarbeitet und zum Teil mit Beschlüssen der bezirklichen Gremien versehen worden. Es handelt sich in der Regel um Block- bzw. Blockteilentwicklungskonzepte, Querschnittsplanungen und Bebauungspläne.

Zur Verfeinerung und Erweiterung des sanierungsrechtlichen Beurteilungsrahmens im Verfahren der Antragsbescheidung nach §§ 144 f. BauGB wurden für die Blöcke 100 038 (Linienstraße/ Gormannstraße/ Mulackstraße/ Kleine Rosenthaler Straße), 100 039 (Linienstraße/ Rückerstraße/ Mulackstraße/ Gormannstraße) und 100 603 (Neue Schönhauser Straße/ Münzstraße/ Rochstraße/ Dircksenstraße/ An der Spandauer Brücke/ Rosenthaler Straße) sowie für Teilbereiche des Blocks 100 017 (Oranienburger Straße/ Große Präsidentenstraße/ Monbijouplatz) Blockentwicklungskonzepte erarbeitet. Es wurde ein Regelwerk für die Genehmigung von Dachgeschossbauten für die gesamte Spandauer Vorstadt aufgestellt.

Zur Verkehrsproblematik, Lebensbedingungen und Bleibeperspektiven im Sanierungsgebiet ist eine Mehrthemenbefragung, ergänzt durch Intensivinterviews und systematische Verkehrszählungen, durchgeführt worden.

Der zum Schutz der Bewohner vor Verdrängung gefasste Beschluss des Bezirkes hinsichtlich der bei sanierungsrechtlicher Genehmigung zu beachtenden Mietobergrenzen bei Modernisierungsmaßnahmen ist im Berichtszeitraum fortgeschrieben worden. Entsprechend gelten in Anlehnung an die Mietspiegelwerte für einfache Wohnlagen nach Abzug der Betriebskostenspauschale von 1,71 DM/m² bzw. 1,48 DM/m² folgende Nettokaltmieten als Obergrenzen:

(64) Tabelle Mietobergrenzen Spandauer Vorstadt

bei einer Wohnfläche	mit Bad oder SH*, WC in der Whg. BK 1,48 DM/m ²	mit SH*, Bad und WC in der Whg. BK 1,71 DM/m ²
unter 40 m ²	6,68 DM/m ²	8,30 DM/m ² **
40 bis unter 60 m ²	6,12 DM/m ²	8,27 DM/m ²
60 bis unter 90 m ²	5,95 DM/m ²	8,13 DM/m ²
90 m ² und mehr	5,46 DM/m ²	7,77 DM/m ²

* Sammelheizung
 ** Für Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung unter 40 m² Wohnfläche wurde aufgrund der großen Differenz zwischen Mietspiegelwert und Einkommenslage der 1-Personen-Haushalte, da überwiegend ältere und einkommensschwache Personen in diesen kleinen Wohnungen leben, eine abweichende Regelung getroffen.

An den bislang schon geltenden Regelungen hinsichtlich der Gültigkeit auch bei leerstehenden Wohnungen und einer möglichen Abweichung bei Einvernehmen von Mieter und Eigentümer in entsprechender schriftlicher Vereinbarung wurde festgehalten.

(65) Tabelle Bebauungsplanverfahren Spandauer Vorstadt

B-Plan Nr.	Ort	Ziel	Bearbeitungsstand
I-2	Rückerstraße	Kita	Planreife 22.7.1997
I-4	Gipsdreieck	Grünfläche/ Spielplatz	festgesetzt 12.6.1999
I-5	Neue Schönhauser Str.	Kita	eingestellt
I-8	Schendelpark	Grünfläche	festgesetzt 30.09.1998
I-24	Auguststraße	Spielplatz	Trägerbeteiligung 23.9.-25.10.1998
I-25	Mulackstraße	Grünfläche/ Spielplatz	frühzeitige Bürgerbeteiligung 12.5.-12.6.1997
I-29	Krausnickblock	Grünfläche/ Kita	Trägerbeteiligung 23.10.-4.12.1998
I-51	Am Zwirngraben	Grünfläche/ Stadtplatz	Aufstellungsbeschluss 16.9.1997
I-53	Gormanddreieck	Grünfläche	Aufstellungsbeschluss 16.9.1997
I-B5	Spandauer Vorstadt	Regelung der Zulässigkeit von Gast- und Vergnügungsstätten	frühzeitige Bürgerbeteiligung 8.2.-8.3.1999

(66) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Spandauer Vorstadt

S0110 Spandauer Vorst.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planq. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern./Erw. Grünanlage	Schendelpark	c				-490	1.110
242	42	42 04			Ern./Erw. Grün./Spielpl	Gipsdreieck	c				225	1.725
242	42	42 04			Ern. Grünfl./Spielplatz	Koppenplatz	b				-338	937
242	42	42 04			Erneuerung Grünfl.	Stadtplatz Am Zwirngraben	c		800			1.000
242	42	42 04			Neub. Grünfl./Spielpl.	Krausnickblock	c					1.800
242	42	42 04			Neub. Park/Spielplätze	*) Monbijoupark (BPU vorh.)	c				735	13.600
242	42	42 04			Neub. Grünfl./Spielpl.	Auguststr. 3A - 5	c				-100	400
242	42	42 04			Neubau Grünanlage	Mulackstr. 15- 16	d			260		0
						Summe		20.000	800	260	32	20.572
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Erneuerung Spielplatz	Gormannstr. 20	d			1840		0
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Mulackstr. 9- 10	b				-227	73
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Schendelpark	c				-260	600
						Summe		3.000	0	1840	-487	673
3311	11	10 50		Gesundheit	Ern. Krankenhaus	Große Hamburger Str.	c				-2.756	1.244
						Summe		4.000	0	0	-2.756	1.244
3312	40	40 50		Jugendpflegezentrum	Ern. Jugendclub	Sophienstr. 6 (Mieteinr.)	d			13.000		0
3312	40	40 50			Ern. Schülerfreizeitth.	Weinmeisterstr. 15	b/c		3.000	b=2.459 c=541		3.000
3312	40	40 50		Kindertagesstätte	Ern. Kindertagesstätte	Kleine Auguststr. 11- 12	b/c			b=20 c=1.780	-1.200	1.800
3312	40	40 50			Ern. Kindertagesstätte	OranienbgerStr.17(Mieteinr.)	d				-1000	0
						Summe		17.000	3.000	13.000	-2.200	4.800
3312	40	40 50		Jugendpflegestätten	Neub. Jugendzentrum	*) Monbijoupark	c				4.000	4.000
3312	40	40 50			Neub. Jugendzentrum	Mulack/ Steinstr.	d				4.000	0
3312	40	40 50			Neub. Jugendzentrum	Alte Schönhauser 5-5a	c					4.000
3312	40	40 30	71508	Kindertagesstätte	Neubau Kita	Rückerstr.2	a/b			a=5.200 b=1.500	700	6.700
3312	40	40 30			Neubau Kita	*) Monbijoupark (120 Plätze)	c		6.200		-920	5.280
3312	40	40 30			Neubau Kita	Neue Schönhauser 6- 7	d			6.300	200	0
3312	40	40 30			Neubau Kita	Krausnickblock 80 Plätze	c				2.820	3.520
						Summe		12.800	6.200	6.300	10.800	23.500
3313	17	17 00		Kultur	Erneuerung Galerie	Weinmeisterstr. 8a	c					150
3313	17	17 00			Ern. Heimatmuseum	Sophienstr. 23 (Wegzug)	d			350		0
3313	17	17 00			Ern. Kulturhaus	Rosenth.Str. 51, Umzug Auguststr. 21 QG	c					2.500
3313	17	17 00			Ern. Musikschule	Gipsstr. 3 (Wegzug)	d			500		0
3313	17	17 00			Neubau Musikschule	Gipsstr.5 (Wegzug)	d			500		0
						Summe		4.000	0	1.350	0	2.650
3314	37	37 30		Grundschule	Ern. Grundschule	4. G. Koppenplatz 12	b/c		2.000	b=5.100 c=1.500	-2.400	6.600
3314	37	37 30			Ern. Grundschule	6.G. Gipsstr. 23a	b/c			b=8.640 c=1.360	10.000	10.000
3314	37	37 30			Ern. Grundschule	4. G. Auguststr. 21 (VH)	b/c			b=2.005 c=995	3.000	3.000
3314	37	37 34		Gesamtschule	Ern. Gesamtschule	Weinmeisterstr. 16	b/c			b=5.662 c=4.338	6.000	10.000
3314	37	?		Volkshochschule	Erneuerung VHS	Linienstr. 162	b/c			b=2.850 c=4.150	7000	7.000
						Summe		11.000	2.000	0	23.600	36.600
3314	37	3730		Grundschule	Neubau Grundschule	Koppenplatz 12	d			2960		0
3314	37	3730			Neub.Multifunkt.gebäu	Linienstr. 161a	d			4000		0
3314	37	3730			Neub.Sporthalle, 3 HT	Grundschule Koppenpl. 12	c				-5.500	6.500
3314	37	3734	70100	Gesamtschule	Ern./Neubau Schul-sportanlage, 2 HT	Weinmeisterstr.16	b/c			b=3.700 c=5.500	-2.500	9.200
3314	37	3730		Grundschule	Erneuerung Sportplatz	Kleine Hamburger Str.	c				-1.710	630
						Summe		33.000	0	6.960	-9.710	16.330
3315	40	4060		Sportanlagen	Erneuerung Turnhalle	Gormannstr. 13	b/c		6.000	b=7.830 c=1.170	1.000	9.000
3315	40	4060			Erneuerung Turnhalle	Weinmeisterstr.16	b/c		2.500	b= 80 c=1.020	-1.400	1.100
3315	40	4060			Erneuerung Turnhalle	Koppenplatz 12	c		2.500		-1500	1.000
						Summe		2.000	11.000	0	-1.900	11.100
3316	39	3950		Seniorenpflegestätten	Ern.Seniorenfreizeitst.	*) Max- Beer Str. 48	c					750
3316	39	3931			Ern.Senio.wohnheim	Koppenplatz 11	b/c		12.750	b=630 c=14.370	-1.000	15.000
						Summe		4.000	12.750	0	-1.000	15.750

SPANDAUER VORSTADT (9. RVO)

Gesamt

110.800	35.750	29.710	16.379	133.219
----------------	---------------	---------------	---------------	----------------

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

a	in I-Planung eingestellt	5.200
b	ausfinanziert	41.486
c	geplante Invest., nicht in I-Planq.	86.533
d	Investition gestrichen	29.710

10.1.1.2 Rosenthaler Vorstadt

Die Rosenthaler Vorstadt ist trotz ihrer zentralen innerstädtischen Lage nicht in dem Maße einem Erneuerungsdruck wie die angrenzende Spandauer Vorstadt ausgesetzt. Die traditionelle Mischung von Wohnen, Handwerk und produzierendem Kleingewerbe konnte sich so halten, eine zunächst befürchtete Tertiärisierung des Quartiers hat sich bislang nicht eingestellt. Zunehmend deutlich wird der städtebauliche und funktionale Bruch, den die Rosenthaler Vorstadt durch den Mauerstreifen entlang der Bernauer Straße auch nach der Wende zum Bezirk Wedding erlitten hat. Der ehemalige Mauerstreifen ist nach wie vor städtebaulich nicht gefasst, ein Rückkauf von Grundstücken nach dem Mauergrundstücksgesetz führt erst allmählich zu einer Mehrzahl von handlungsfähigen Grundstückseigentümern.

Wohnen

Im Berichtszeitraum konnte die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes kontinuierlich fortgesetzt werden, so dass die Mehrzahl der Substandard-Wohnungen inzwischen einen zeitgemäßen Standard aufweisen und ehemals leerstehende Gebäudeteile dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden konnten.

Diese Sanierungserfolge sind großteils in dem schwerpunktmäßigen Einsatz von Fördermitteln insbesondere aus den Programmen Soziale Stadterneuerung und der Baulichen Selbsthilfe begründet. Aber auch privat finanzierte Erneuerungsmaßnahmen trugen, oft durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten motiviert, nicht unwesentlich zur zügigen Gebietserneuerung bei.

Sowohl bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen als auch im Rahmen der Förderung Soziale Stadterneuerung, welche die Aufteilung in Einzeleigentum und Veräußerung nach dem Wohnungseigentumsgesetz inzwischen ausdrücklich ermöglicht und regelt, gewinnt diese Form der Wohnungsprivatisierung auch als "Finanzierungsstrategie" an Bedeutung. Die Verfahrensbeteiligten entwickelten vor diesem Hintergrund ein Prüfschema, unter welchen Bedingungen bzw. zu welchem Zeitpunkt entsprechende Kaufverträge sanierungsrechtlich genehmigt werden können, um die Erreichung der Sanierungsziele nicht durch die Mitwirkung einer Vielzahl von Einzeleigentümern zu erschweren bzw. zu verhindern. Am Fördervorhaben Strelitzer Straße 61 wird erstmals die Kumulation des Programms Soziale Stadterneuerung mit den Bestandserwerbsrichtlinien "erprobt", um sanierungsbedingten, einkommensschwächeren Haushalten den Erwerb einer Wohnung zu ermöglichen.

Für die Grundstücke der Wohnungsbaugesellschaft Mitte, die Brunnenstraße 37, Rheinsberger Straße 59 und Bergstraße 13, wird durch den Sanierungsbeauftragten beispielhaft ein Verfahren erprobt, das eine Veräußerung von Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaft im Sanierungsgebiet unter die Maßgabe stellt, zunächst den Bewohnern als potenzielle Kaufinteressenten den Erwerb "ihrer" Grundstücke zu ermöglichen mit dem Ziel, die Bevölkerungsstruktur weiter zu stabilisieren.

Das Neubaupotenzial im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt ergibt sich im Wesentlichen aus Baulückenschließungen, Dachgeschossausbau und einigen Grundstücken mit größerem Neuordnungsbedarf. Während der Dachgeschossausbau mit zeitgleicher Sanierung des Altbaubestandes stetig umgesetzt wird, ist eine Neubebauung von Grundstücken bislang nur punktuell erfolgt.

Größere Standorte für Neubaupotenziale befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Mauerstreifens entlang der Bernauer Straße sowie auf den Grundstücken Brunnenstraße 192-195, deren Bebaubarkeit im Rahmen eines Blockteilkonzeptes sowie durch den Abschluss nachbarrechtlicher Verträge geregelt werden konnte.

Die Zurückhaltung von Investoren bei der Erstellung von Neubauobjekten ist zum einen auf eine geringere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit sowie den Abbau der Förderung von sozialem Wohnungsneubau sowie die Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt in diesem Preissegment zurückzuführen.

Gemeinbedarf, öffentlicher Raum

Um eine realistische Einschätzung des aktuellen und künftigen Bedarfs vornehmen zu können, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Bezirksamt Mitte und dem Sanierungsbeauftragten für sämtliche Bereiche eine Versorgungsanalyse erarbeitet und darauf aufbauend eine neue Prioritätenliste erarbeitet.

Hierauf basierend wurde ein Beschluss des Bezirksamtes Mitte gefasst, der den Vorhaben in den Sanierungsgebieten Rosenthaler Vorstadt und Spandauer Vorstadt Vorrang bei Investitionen in die sozialen Infrastruktur einräumt. Die Grundstücke Ackerstraße 147 (hinterer Teil), 148, 158, 160 und Veteranenstraße 18 sind zur Sicherung der Infrastrukturstandorte vom Land Berlin im Berichtszeitraum erworben worden. Auf den beiden erstgenannten Grundstücken wurde das Sanierungsziel mit der Herstellung eines Kinderspielplatzes bereits erreicht.

Bisher sind gestalterische und gärtnerische Maßnahmen auf dem Pappelplatz an der Invalidenstraße und die Umgestaltung der Brunnenstraße nördlich der Invaliden- und Veteranenstraße durchgeführt worden. Die Invaliden- und südliche Brunnenstraße bis zum Rosenthaler Platz wurde aus verkehrstechnischen Gründen umgebaut.

Investive Maßnahmen wurden auf den Infrastrukturstandorten Schule am Zillepark, Bergstraße 5-9 (Außenanlage), Evangelischer Kindergarten St. Elisabeth, Elisabethkirchstraße 21 (Fassade) und Grundschule am Arkonaplatz, Ruppiner Straße 47/48 (Außenanlage) getätigt.

Zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes und zur Herstellung einer öffentlichen Benutzbarkeit privater Freiflächen werden derzeit der Kirchhof südlich der St.-Elisabeth-Kirche sowie die Straße am Pappelplatz, die teileingezogen wurde, im Rahmen des Programms Stadtweite Maßnahmen vorbereitet. Darüber hinaus wird die Realisierung einer Durchwegung des Blockes 099 015 zwischen Ackerstraße und Bergstraße, nördlich der Schulhoffläche der Schule am Zillepark, vorbereitet.

Die Planungen für die Maßnahmen am Gartendenkmal des Kirchhofes begannen im 2. Quartal 1999 und wurden zum Jahresende bewilligt. Die Maßnahmen am Pappelplatz und zur Blockdurchwegung wurden in 1999 abgestimmt und für das Programmjahr 2000 vorbereitet. Auf dem Kirchhof wird das Ziel verfolgt, eine Aufenthaltsfläche zum Verweilen zu schaffen; auf der Straße Pappelplatz soll eine Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche entstehen.

Gewerbe

Im Bereich der gewerblichen Nutzung gewinnen die durchführungsorientierten Aspekte und die Betreuung sanierungsbedingter Betriebe zunehmend an Bedeutung. Besonders hervorzuheben sind hier die sanierungsbedingte Betriebsverlagerung einer Großwäscherei (Strelitzer Straße 60), die Altlastensanierung der Bestandsbauten des Gründerinnenzentrums "Weiberwirtschaft" (Anklamer Straße 38-40) und die Betreuung von mehreren mittelständischen Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben.

Die Umsetzung des Sanierungsziels, die vorhandene Mischstruktur der Rosenthaler Vorstadt weitestgehend zu erhalten sowie die Sanierung unter Vermeidung bzw. durch Milderung von Härten für die Betriebe durchzuführen, bedarf hier einer zunehmend engen Abstimmung zwischen dem Gewerbebetrieb, der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirks, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Sanierungsbeauftragten sowie dem Ausschuss für Räumungsbetroffene.

Die vorhandene Steuerungsgruppe Gewerbe unter Mitwirkung der Sanierungsverwaltungsstelle, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, des Sanierungsbeauftragten, des bezirklichen Wirtschaftsamt und der Wohnungsbaugesellschaft Mitte bietet die Möglichkeit, neben Einzelfällen auch strukturelle Probleme der gebietlichen Gewerbeentwicklung zu diskutieren und Steuerungsmaßnahmen einzuleiten.

Die vom Sanierungsbeauftragten unter Mitwirkung der Gewerbebehörde, des Vermessungsamtes und der Industrie- und Handelskammer (IHK) erarbeitete, auf empirischer Grundlage basierende Übersicht für Gewerbemieten als Orientierungsrahmen für Neuvermietungen von Gewerberäumen ist eine wertvolle praktische Hilfe für Vertragsparteien, um die nach Lage, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit von Gewerberäumen

differenzierten ortsüblichen und angemessenen Gewerbetrieben bestimmen zu können. Im Rahmen umfangreicher Förderprogramme dient dieser Orientierungsrahmen ebenfalls der Ermittlung der Ertragssituation von Grundstücken.

Eine instabile Entwicklung zeichnet sich in der Brunnenstraße ab, deren Ladenzone zunehmend durch Leerstände bzw. den Einzug von Filialisten gekennzeichnet ist. Auch wenn die Ursachen dieser Entwicklungen weniger in der Sanierungsvorbereitung und -durchführung, sondern in gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen zu suchen sind, versuchen die Verfahrensbeteiligten dieser Entwicklung gegenzusteuern und zu einer Stabilisierung bzw. Umkehrung des Trends beizutragen. Erste Überlegungen hierzu mündeten in einen Antrag, den Bereich Brunnenstraße zum Förderbereich der Gemeinschaftsinitiative URBAN zu machen, um eine Stabilisierung und Revitalisierung der Gewerbestruktur zur Sicherung der städtischen Versorgungsfunktion der Brunnenstraße in die Wege zu leiten. Problematisch ist nach wie vor der weitgehende Leerstand und die noch nicht erfolgte Sanierung des ehemaligen Secura-Komplexes Fehrbelliner Straße 46-48.

Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele

Die Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele ist durch die weitergehende Erstellung von Konzepten und Blockteilbereichskonzepten vorangetrieben bzw. durch das Bezirksamt Mitte beschlossen worden. Hierzu zählen: Ideenwerkstatt Elisabethkirchstraße/Pappelplatz, Brunnenstraße 181-190, Konkretisierung der Sanierungsziele für den Dachgeschossausbau, Konkretisierung der Sanierungsziele zur Schaffung und Sicherung von zusammenhängenden Hof- und Freiflächen sowie die Untersuchung zur infrastrukturellen Versorgung in den Sanierungsgebieten Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt im Vergleich zu den übrigen Gebieten im Bezirk Mitte von Berlin.

Mit den Konkretisierungen zum Dachgeschossausbau ist nunmehr eine gute Grundlage geschaffen worden, die Verdichtung von Grundstücken durch den Ausbau von Bestandsdächern zu Wohnzwecken an eine Qualifizierung der wohnungsbezogenen Freiflächen zu koppeln. Die Analyse zur infrastrukturellen Versorgung des Sanierungsgebietes stellt die Entscheidungen über die Dringlichkeit von Standorten und zu schaffenden Einrichtungen in einen großräumigeren Zusammenhang, da nunmehr die Einzugs- und Versorgungsbereiche Berücksichtigung finden und damit der Vorbereitung der bezirklichen Investitionsplanung dienen.

Zur Sicherung der sozialen Ziele der Sanierung hat das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung eine erste Fortschreibung der bei der sanierungsrechtlichen Genehmigung zu beachtenden Mietobergrenzen von Modernisierungsmaßnahmen beschlossen, die zu einer Veränderung der bislang gültigen Mietobergrenzen führte. Entsprechend gelten in Anlehnung an die Mietspiegelwerte für einfache Wohnlagen

nach Abzug der Betriebskostenpauschale von 1,71 DM/m² bzw. 1,48 DM/m² folgende Netto-Kaltnieten als Obergrenzen:

(67) Mietobergrenzen Rosenthaler Vorstadt

bei einer Wohnfläche	mit Bad oder SH*, WC in der Whg. BK 1,48 DM/m ²	mit SH*, Bad und WC in der Whg. BK 1,71 DM/m ²
unter 40 m ²	6,68 DM/m ²	7,74 DM/m ² **
40 bis unter 60 m ²	6,12 DM/m ²	7,71 DM/m ²
60 bis unter 90 m ²	5,95 DM/m ²	7,58 DM/m ²
90 m ² und mehr	5,46 DM/m ²	7,24 DM/m ²

* Sammelheizung
 ** Für Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung unter 40 m² Wohnfläche wurde aufgrund der großen Differenz zwischen Mietspiegelwert und Einkommenslage der 1-Personen-Haushalte, da überwiegend ältere und einkommenschwache Personen in diesen kleinen Wohnungen leben, eine abweichende Regelung getroffen.

An den bislang schon geltenden Regelungen hinsichtlich der Gültigkeit auch bei leerstehenden Wohnungen und einer möglichen Abweichung bei Einvernehmen von Mieter und Eigentümer in entsprechender schriftlicher Vereinbarung wurde festgehalten.

(68) Bebauungsplanverfahren Rosenthaler Vorstadt

B-Plan Nr.	Ort	Ziel	Bearbeitungsstand
I-20	Ruppiner Straße	Schule/Schulerweiterung/ Kita	Aufstellungsbeschluss (1993)
I-22	Rheinsberger-/ Bernauer Straße	Schulerweiterung u. a.	aufgehoben 9.5.1996
I-26	Berg-/ Ackerstraße	Schule/Kita	Trägerbeteiligung 7.6.-9.7.1999
I-27	Strelitzer Straße	Spielplatz	öffentliche Auslegung 17.11.-19.12.1999
I-30	Strelitzer Str. 5, 6	Grünfläche/ Spielplatz	BA-Beschluss 11.5.1999
I-31	Strelitzer Straße	Kita	Aufstellungsbeschluss (1993)
I-36	Ruppiner Str. 40,41, Schönholzer Str.11-16, Bernauer Str. 32-37 (angrenz./ außerhalb SG)	Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen	Vorbereitung der Trägerbeteiligung
I-37	Anklamer-/ Ackerstraße	Sicherung gemeinsame Hof- und Freifläche	Aufstellungsbeschluss (1993)
I-40	Ackerstraße 145-149	Grünfläche/ Spielplatz	öffentliche Auslegung 25.11.-27.11.1996
I-63	Veteranenstraße 18	Spielplatz	frühzeitige Bürgerbeteiligung 25.5.-25.6.1999

(69) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Rosenthaler Vorstadt

S0111 Rosenthaler Vor.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern. Grünfläche	Pappelplatz	b/c	1.093		b=200, c=450		-443	650
242	42 04			Neub. Grünfl./Spielpl.	Acker-/ Bergstraße	c	500				272	772
					SUMME		1.593	0	0	-171	1.422	
332	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern./Erw. Spielplatz	Strelitzer Straße 10-13	c	935				165	1.100
332	42 04			Neubau Spielplatz	Strelitzer Straße 5-6	c	400					400
332	42 04			Neubau Spielplatz	Veteranenstraße 18	c	370					370
332	42 04			Neubau Spielplatz	Ackerstraße 146, 147, 148	c	485		b=200, c=450		-285	200
					SUMME		2.190	0	0	-120	2.070	
3312	40 30		Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	Strelitzer Straße 61	d	1.350		1.350			0
3312	40 30			Erneuerung Kita	Brunnenstraße 40/41	d	3.375		3.375			0
3312	40 30			Neub. Kita (120 Pl.)	Ackerstraße 158, 159, 160	c	6.200				-1.800	4.400
3312	40 30			Neub. Kita (120 Pl.)	Strelitzer Straße 53/54	c	6.200				-1.800	4.400
					SUMME		17.125	0	4.725	-3.600	8.800	
3312	40 50		Jugendpflegestätten	Neubau einer Jugendfreizeiteinrich.	Volkspark Weinbergsweg	c	1.530					1.530
					SUMME		1.530	0	0	0	1.530	
3314	37 30		Grundschule	Ern. Grundschule	Ruppiner Straße 47-48	b/c	10.386		B=380, c=10.006			10.386

S0111 Rosenthaler Vor.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplng.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
3314		37 32		Realschule	Errn. Schule	Elisabethkirchstraße 19	b/c	11.994		B=800, c=7.500	-3.694	8.300
3314		37 33		Gymnasium	Erneuerung Schule	Rheinsberger Straße 4-5	b/c	23.921	414	B=1.500, c=10.914	-11.921	12.414
3314		37 35		Sonderschule	Errn. Turnhalle	Bergstr. 5-9	b/c	9.821		B=50, c=1.560	-8.211	1.610
3314		37 35	71 501		Erneuerung Schule	Bergstr. 5-9	b/c	0	8.300	B=4.000, c=4.300		8.300
SUMME								56.122	8.714	0	-23.826	41.010
3314		37 35		Sonderschule	Neubau Großhalle	Bergstr. 5-9	c	6.998			-1.498	5.500
3314		37 30		Grundschulen	Neub.Sporthalle 2.GS zzgl. Sportfreifläche	Real.Block 028 B-Plan I-36	c	10.000			-3.800	6.200
3314		37 32		Realschule	Neub.Sporthalle "	Real.Block 028	c	14.063			-7.048	7.015
3314		37 33		Gymnasium	Neub.Sporthalle "	Real.Block 028	c	15.479			-8.464	7.015
SUMME								46.540	0	0	-20.810	25.730
3316	3932			Soz.Wohnhilf.	Aufn.heim f.Obdachl.	offen	c	700				700
3316	3931			Seniorenheim	Neub.Senio.wohnh.s	Block 28	c	7.000				7.000
3316	3931			Seniorenheim	Neub.Senio.wohnh.s	Block 28	c	7.000				7.000
3316	3932			Soz.Wohnhilf.	Neub.Nachbarsch.z.	offen	c	700				700
3316	3932			Soz.Wohnhilf.	Neub.Tagesbetr.st.	offen	c	315				315
3316	3932			Soz.Wohnhilf.	Wohnheim f. Behind.	offen	c	7.000				7.000
SUMME								22.715	0	0	0	22.715

Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt (10. RVO)

Gesamt

	147.815	8.714	4.725	-48.527	103.277
a	in I-Planung eingestellt				0
b	ausfinanziert				7.130
c	geplante Invest., nicht in I-Planung				96.147
d	Investition gestrichen				4.725

10.1.2 Tiergarten

10.1.2.1 Beusselstraße

Das Sanierungsgebiet Beusselstraße wurde 1994 mit der 10. Rechtsverordnung als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund der innerstädtischen Randlage, begrenzt durch die stark befahrenen Straßen Kaiserin-Augusta-Allee und Beusselstraße sowie das Industriegebiet im Moabiter Westen und den Großmarkt im Norden, die als städtebauliche Barrieren wirken, ist das Sanierungsgebiet Beusselstraße in sich zu klein, um die notwendigen Strukturen eines funktionierenden Kiezes selbst entwickeln zu können.

Dementsprechend hat sich der Beusselkiez zu einem abgegrenzten Quartier mit entsprechenden sozialen Problemen entwickelt, was sich in der Abwanderung besser verdienender Bevölkerungsschichten bemerkbar macht. Er ist gekennzeichnet durch soziale Funktionsschwächen und Mängel bei der Wohnungsausstattung. Der Anteil nicht-deutscher Bewohner beträgt 39%.

Der verstärkte Zuzug von sozial benachteiligten Bewohnergruppen hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Die sich daraus ergebende hohe Fluktuation führt dazu, dass das ehemals homogene Sozialgefüge aufgeweicht wird. Arbeitslosigkeit und ein hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern, besonders unter den Bewohnern ausländischer Abstammung, tragen zur Verstärkung dieses Trends bei.

Das Sanierungsgebiet Beusselstraße weist trotz der erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen noch Defizite auf, die insbesondere die Funktionsfähigkeit des Wohnquartiers beeinträchtigen.

Die Summe der Probleme auch in der Umgebung des Sanierungsgebietes, führte dazu, dass das Gebiet mit Senatsbeschluss Nr. 2077/1999 in das Quartiersmanagementgebiet - Beusselstraße - einbezogen wurde.

Wohnen

Im Rahmen der Altbauerneuerung wurden 163 WE umfassend erneuert.

Gemeinbedarf

Aufgrund der immer noch hohen Einwohnerdichte besteht im Bereich Beusselkiez weiterhin rechnerisch ein hohes Defizit an Plätzen in Kindertagesstätten. Die bestehenden Standorte im direkten Einzugsbereich des Sanierungsgebietes decken jedoch die tatsächliche Nachfrage vollständig ab, da die

schlechte Einkommenslage der Gebietsbewohner vielen Eltern nicht ermöglicht, ihren Kindern den Besuch zu finanzieren.

Eine neue Kindertagesstätte mit 15 Plätzen wurde durch einen freien Träger im Erdgeschoss eines privat finanziert errichteten Neubaus in Betrieb genommen.

Probleme im laufenden Betrieb bestehen bei der einzigen vom Bezirksamt Tiergarten betriebenen Kindertagesstätte Rostocker Str. 32a, ein Bau aus den 60er Jahren, der zwar den heutigen Anforderungen an eine Nutzung als Kindertagesstätte angepasst wurde, jedoch nicht mehr den baurechtlichen Anforderungen entspricht.

Auf dem hinteren Teil des Grundstückes Huttenstraße 8-10 war bis Ende 1996 geplant in Verbindung mit dem Neubau des Vorderhauses eine Kindertagesstätte mit 70 Plätzen in Leichtbauweise auf dem Oberdeck des dort bestehenden Parkhauses zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde aufgrund der sinkenden Auslastung der Kindertagesstätten im Bereich Beusselkiez aufgegeben. Ein ursprünglich im Rahmenplan vorgesehener Standort im Block 47 wurde aus diesen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die den Beusselkiez versorgende Grundschule befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Der geplante Neubau einer zweizügigen Grundschule im Block 46 musste (aufgrund erheblich rückläufiger Grundschülerzahlen in Moabit) im Jahr 1997 aufgegeben werden. Das Verfahren zur Änderung des Rahmenplanes in diesem Bereich wird im Frühjahr 2000 abgeschlossen.

Öffentlicher Raum

Das bestehende Freiflächendefizit konnte bisher nicht verringert werden. Aufgrund der Überbelegung der Wohnungen halten sich besonders Kinder und Jugendliche nicht-deutscher Herkunft außerhalb der engen Wohnung auf den Straßen und Spielplätzen auf.

Der Spielplatz Rostocker Str. 44-45 wurde 1994 neu gestaltet und von der Bevölkerung gut angenommen. Aufgrund der starken Nutzung wird der Spielplatz im Jahr 2000 mit Mitteln des Programms 'Stadtweite Maßnahmen' wieder instandgesetzt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Überqueren der Rostocker Straße werden vor dem Spielplatz Gehwegvorstreckungen eingebaut.

Im Zeitraum 1998/99 wurde mit Einbindung von Bewohnern und im Beusselkiez tätigen Jugendeinrichtungen der Parkplatz des Infrastrukturstandortes Rostocker Str. 32 zu einem Stadt-

platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten umgestaltet. Im Mittelpunkt des Rostocker Platzes wurde eine beispielbare Skulptur in Form eines Schiffes errichtet.

Gewerbe

Südlich der Kaiserin-Augusta-Allee wurden neue Dienstleistungsgebäude am Spreeufer errichtet, die für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich gesorgt haben. Bei den Industriebetrieben im Moabiter Westen, wo viele Gebietsbewohner beschäftigt sind bzw. waren, fand dagegen der Abbau von Arbeitsplätzen statt.

1999 wurde durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft ein 'Integriertes Standortmanagement' für das angrenzende Industriegebiet eingesetzt. Neben der Bestandssicherung soll eine Profilierung des Standortes erfolgen, um eine zielgerichtete und nachhaltige Standortentwicklung betreiben zu können. Zur Profilierung und Reaktivierung des altindustriellen Standortes wird derzeit ein aktives Netzwerk zwischen Grundstückseigentümern, Betrieben und Unternehmen, Verbänden, Verwaltung und TU Berlin aufgebaut.

Eine anhaltend negative Entwicklung ist dagegen bei den Geschäften im Sanierungsgebiet festzustellen. Aufgrund des starken Umsatzrückganges haben einige ihren Standort aus dem Beusselkiez hinausverlagert. Im Bereich von Beusselstraße und Huttenstraße ist eine starke Fluktuation, in den Nebenstraßen zunehmender Leerstand von Ladenräumen zu verzeichnen, der zur Verödung des Straßenraumes beiträgt.

Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele

Im Jahr 1998 wurde ein diskursives Verfahren zur Entwicklung neuer Lösungsansätze für den Beusselkiez durchgeführt, um im Rahmen von öffentlichen Forumsveranstaltungen und Ar-

beitsgruppen einen Konsens über Chancen und Risiken verschiedener Entwicklungsvarianten zu erzielen.

Von Bewohnern, sozialen Trägern, Politik und Verwaltung sowie anderen Institutionen wurde die Situation in Moabit analysiert. Anschließend wurden Lösungsmöglichkeiten entwickelt und diskutiert. Diese führten zu einer Reihe von Projektvorschlägen, die in Forumsveranstaltungen und Arbeitsgruppen erörtert wurden.

Die Vorschläge konnten in Teilen im Rahmen von Beschäftigungsprogrammen bereits umgesetzt werden oder bilden die Grundlage für Projektanträge im Rahmen der Förderungsprogramme 'Stadtweite Maßnahmen' und 'Die Soziale Stadt'.

Blockkonzepte

Nach Aufgabe des geplanten Grundschulstandortes im Block 46 war es notwendig, neue Sanierungsziele für diesen Teil des Sanierungsgebietes zu entwickeln. Die bestehende Nutzung aus Kfz-Stellplätzen für die Mitarbeiter der benachbarten Industriebetriebe und einem Arbeitnehmerwohnheim wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Beusselkieses aus.

Ziel der neuen Konzeption ist, eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen Rostocker Straße und Berlichingenstraße zu schaffen, um die Berlichingenstraße in diesem Bereich wieder an den Wohnbereich der Rostocker Straße anzubinden. Der Kern dieses Bereiches soll schwerpunktmäßig als Freifläche entwickelt werden, die zentrale Wohngebietsfunktionen wahrnimmt. Damit verbunden werden Aktions- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche und stationäre Angebote für die Jugendarbeit geschaffen, wodurch sich bestehende Defizite an Freiflächen und Angeboten sozialer Infrastruktur verringern lassen. Die umgebenden Grundstücke sollen zur Abrundung der Ränder der angrenzenden Wohnbebauung unter der Einhaltung der notwendigen Abstandsfläche für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden.

(70) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Beusselstraße

S0211 Beusselstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	42 04		Grünflächen	Neubau Grünfläche	Block 46	c	200				200
242	42	42 04		u. Gartenbau	Neubau Grünfläche	Block 80	c	120				120
						Summe		320				320
332	42	42 04			Neubau Spielplatz, Erricht. Jugendtreff	Berlichingenstraße 8-9	c	0	1.000			1.000
332	42	42 04			Ern. Spielplatz	Rostocker Straße 44-45	b	300				300
332	42	42 04	716 39		Ern. Spielplatz	Berlichingenstraße 21	b	450			-67	383
332	42	42 04			Neub. Kinderspielplatz	Berlichingenstraße 20	c	250				250
						Summe		1.000	1.000		-67	1.933
3312	40	40 30		Kindertages- stätte	Erneuerung Kita	Rostocker Str. 32a	c	600				600
3312	40	40 30			Neubau Kita	Berlichingenstraße 19/20	c	3.150				3.150
3312	40	40 30			Neubau Kita	Huttenstraße 6/7	d	4.410		4.410		0
3312	40	40 30			Neubau Kita	Rostocker Str. 5-6	d	2.940		2.940		0
3312	40	40 30			Dezent. Angebote Kinderarbeit	offen	d	1.000		1.000		0
3312	40	40 30			Ern. soziokult. Nutz. Kita	Rostocker Str. 32	c	1.600				1.600
						Summe		13.700		8.350	-60	5.290
3313	17	17 00		Kultur	Dezent. Einrichtung in Ladenzonen	diverse	d	3.000		3.000		0
						Summe		3.000		3.000		0
3314	37	37 30		Grundschulen	Neub. Schule u. Turnh.	Berlichingenstraße 6-13	d	24.000		24.000		0
						Summe		24.000		24.000		0
3316	39	39 30		Freizeitstätten f. Senioren	Ern. von Zugängen	offen	d	1.000		1.000		0
3316	39	39 30			Neub. Senio. freiz. st.	offen	d	490		490		0
						Summe		1.490		1.490		0

Beusselstraße (10. RVO)

Gesamt

	43.510	1.000	36.840	-127	7.543
a	in I-Planung eingestellt				0
b	ausfinanziert				683
c	geplante Invest., nicht in I-Planung				6.860
d	Investition gestrichen				36.840

10.1.2.2 Stephankiez

Das Sanierungsgebiet Stephankiez wurde 1995 als Sanierungsgebiet im Bezirk Tiergarten ausgewiesen. Um die Stabilisierung der Wohnfunktion zu gewährleisten, ist die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen im Wohnumfeld gleichermaßen vordringlich.

Wohnen

Seit 1993 wurden 215 Wohnungen frei finanziert erneuert, davon 11 WE in umfassender Erneuerung.

Es wurden insgesamt 253 WE auf 9 Grundstücken in das Programm "Soziale Stadterneuerung" und "Wohnungspolitische Selbsthilfe" aufgenommen. Mit dem Programm "Stadtweite

Maßnahmen“ wurden für 73 WE wohnungsbezogene Einzelmaßnahmen bewilligt. Im Berichtszeitraum ist es gelungen, mehrere Gebäude mit gravierenden städtebaulichen Missständen, über die seit vielen Jahren intensive Verhandlungen geführt wurden, in die Durchführung zu bringen. Hier sind insbesondere die sog. Bistrohäuser (Birkenstraße 53/54) und die Stendaler Straße 7 zu nennen.

Neubaupotentiale in geringem Umfang befinden sich lediglich auf dem Paech-Brot-Areal.

Gemeinbedarf / Öffentlicher Raum

Im Berichtszeitraum fand im Stephankiez eine Veränderung der Sozialstruktur statt. Bevölkerungsverluste aufgrund des Wegzugs von Familien und des Geburtenrückgangs haben eine veränderte Ausgangsbasis bei der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und mit Grün- und Freiflächen ergeben. Insgesamt ist eine Qualifizierung der bestehenden Anlagen dringend erforderlich, um insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld zu bieten.

Der Bevölkerungsrückgang hat zu der Aufgabe des geplanten Grundschulstandortes Stephan-/Birkenstraße und zu einer Bedarfsreduzierung bei den Kindertagesstätten geführt. Der Kita-Standort Fabrikgebäude Stephanstr. 60/60 a wurde aufgegeben, ebenso wie der Neubau einer Kindertagesstätte in der Quitzowstraße 138. Für das Fabrikgebäude der Stephanstraße 60 / 60a wird das Sanierungsziel in Richtung Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe überarbeitet. In der Quitzowstraße 138 ist die Einrichtung einer Jugendfreizeitstätte vorgesehen.

Aufgrund der problematischen Randlage der Spielplätze Quitzowstraße 142 und 137 gab es intensive Bemühungen diese für Nutzergruppen attraktiver zu gestalten:

Für die Quitzowstraße 142 wurde 1999 in Zusammenarbeit mit Schülern der angrenzenden Moses-Mendelssohn-Schule ein Konzept erarbeitet. Der Spielplatz wird 2000 über das Programm "Stadtweite Maßnahmen" umgestaltet. Dabei errichten die Schüler im Rahmen des Werkunterrichts Teilprojekte. 1999 wurde für den Spielplatz Quitzowstraße 137 eine Träger- / Nutzerkonzeption in Zusammenarbeit mit Kinderläden entwickelt. Über das Programm "Stadtweite Maßnahmen" sind Fördermittel zur Umsetzung beantragt.

Der zentral liegende Stephanplatz wird als Spiel- und Sportareal stark genutzt. Hier sollen Teilfunktionen entzerrt werden, um Nutzungskonflikte aufzulösen, bei gleichzeitiger Aufwertung des Gesamtareals. Auf Grundlage der 1999 abgestimmten Konzeption erfolgt 2000 die Umsetzung im südöstlichen Bereich über die Investitionsplanung. Für die Nordspitze des Stephanplatzes mit dem Kleinkinderspielbereich sind Fördergelder über das Programm "Stadtweite Maßnahmen" beantragt. Maßnahmenschwerpunkt für die Zukunft ist noch die Umgestaltung der Grünfläche Salzwedeler Straße/Quitzowstraße.

(71) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Stephankiez

S0212 Stephankiez				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl.Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Errichtung Grünfl.	Birkenstr. 22 bis Stephanstr.	c	434				434
						SUMME		434				434
3312	40	4030		Kindertagesstätte	Neubau der Kita	Birkenstraße 53	d	792		792		0
3312	40	4030			Neubau der Kita	Stephanstraße 60	d	1.584		1.584		0
3312	40	40 30			Neubau der Kita	Quitzowstraße 138 ?	d	792		792		0
						SUMME		3.168		3.168		0
3312	40	40 50		Jugendpfleges	Neub.Jug.freizeitstätte	Quitzowstraße (50 Plätze)	c	1.750				1.750
						SUMME		1.750				1.750
3314	37	37 30		Grundschulen	Neubau 3-züg.	Stephanstr. 22-28/	d	36.000		36.000		0
						SUMME		36.000		36.000		0
3316	39	39 30		Seniorenheim	Einr.Senio.freizeitst.	pauschal, ohne Adresse	c	350				350
						SUMME		350				350

Sanierungsgebiet: Stephankiez (11.RVO)

Gesamt

		41.702	0	39.168	0	2.534
a	in I-Planung eingestellt					0
b	ausfinanziert					0
c	geplante Investitionen, noch nicht in I-Pl					2.534
d	Investition gestrichen					39.168

Darüber hinaus soll die Freiraum- und Umweltqualität des Stephankiezes durch die geplante Entlastungsstraße nördlich des Bahngewerbegürtels und der Umgestaltung der Quitzowstraße zur einer Quartiersstraße verbessert werden.

Gewerbe

Im Sanierungsgebiet stellt das Paech-Brot-Areal den größten städtebaulichen und funktionalen Missstand dar. Durch die Aufgabe der Schulstandortplanung wurde eine Änderung der Sanierungsziele erforderlich. Wesentliches Ziel ist eine gewerblich orientierte Mischnutzung mit den Bereichen Aus- und Weiterbildung, Hauptstadtergänzungsfunktion, Wohnen auf Zeit, Kunst, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel. Zur Umsetzung wurde von der S.T.E.R.N. GmbH ein intensiver Planungs- und Steuerungsprozeß durchgeführt. Trotz eines abgestimmten Bauvorhabens inkl. städtebaulichem Vertrag scheiterte die Realisierung bisher an den Kaufpreiserwartungen des Verkäufers und der derzeitig schwierigen Immobiliensituation.

Für den nördlich der Quitzowstraße angrenzenden Block 9 wurde durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie in Zusammenarbeit mit der EU das Projekt "Integriertes Standortmanagement" an die S.T.E.R.N. GmbH in Kooperation mit STATTwerke Consult GmbH vergeben mit der Zielrichtung:

- Beratung und Unterstützung bei der Sicherung und Umstrukturierung der vorhandenen Betriebe,
- Entwicklung einer Konzeption für eine effiziente Flächennutzung und
- Entwicklung einer nachhaltigen kleingewerblichen Struktur zur Nahversorgung und zur gebietsübergreifenden Kooperation.

Bei der Festsetzung des Sanierungsgebiets wurde festgehalten, dass die gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Perleberger Straße 16 und 17 auf ihre Wohnverträglichkeit hin geprüft werden sollten. Ergebnis eines Gutachtens war, dass auf den Grundstücken zwar städtebauliche Missstände existieren, aber die Gewerbebetriebe als wohnverträglich einzustufen sind. Im weiteren Verfahren wurde intensiv das Gespräch mit den Eigentümern gesucht und Fördermöglichkeiten (z.B. durch den EFRE für die Sanierung von Gewerbehöfen) geprüft, welche jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Auf dem Grundstück Perleberger Straße 16 ist es gelungen, die Investitionsbereitschaft der Eigentümer, welche dort einen Gewerbebetrieb unterhalten, auch für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände einzusetzen. Im Zuge von Umbauten an den Gewerbegebäuden wurden Teile des Hofes begrünt und auf den Betriebsgaragen eine Mieterterrasse errichtet. Beim Grundstück Perleberger Straße 17 war die Eigentümerin bislang nicht zu Gesprächen bereit.

10.1.3 Wedding

10.1.3.1 Soldiner Straße

In diesem Gebiet hat es während des Berichtszeitraumes keine Bautätigkeit gegeben. U.a. wegen wachsender sozialer Problemstellungen wurde das Sanierungsgebiet Soldiner Straße auf

der Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. 2077/1999 in das Quartiersmanagementgebiet - Soldiner-, Wollankstraße - einbezogen.

(72) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Soldiner Straße

S0318 Soldiner Straße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl.Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. + / -		
242	42	42 04	-	Grünflächen	Errichtung Grünfläche	Koloniestraße 24b	d	250		250		0
332	42	42 04	-	u.Gartenbau	Neub.Kinderspielplatz	Koloniestraße 24 b	d	950		950		0
Soldiner Straße (11. RVO)							Gesamt	1.200	0	1.200	0	0
							a	in I-Planung eingestellt			0	
							b	ausfinanziert			0	
							c	geplante Invest., nicht in I-Planung			0	
							d	Investition gestrichen			1.200	

10.1.4 Prenzlauer Berg

Der Sanierungsprozess war im Berichtszeitraum in den fünf Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg durch gegenläufige Tendenzen gekennzeichnet: Während das Erneuerungstempo bei den Wohnbauten auf unvermindert hohem Niveau anhielt, kam die Erneuerung der sozialen Infrastruktur und der Grün- und Freiflächen nur langsam voran.

Das hohe Niveau der Erneuerung der Wohngebäude ist vor allem dem hohen Anteil an freifinanzierter Erneuerung zu danken. Mit dem Auslaufen des Fördergebietesgesetz zum 31.12.1998 wurden sowohl im Jahr 1998 als auch 1999 wegen der zahlreich initiierten ‚Konservierungsmodelle‘ eine im Verhältnis zu den Vorjahren überdurchschnittlich hohe Anzahl von Wohnungen freifinanziert erneuert. Dies spiegelt sich darin wieder, dass über den gesamten Zeitraum von 1991 bis 1999 die Anteile von freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ausgewogen waren, (48 % zu 52 %) sich aber im Berichtszeitraum das Verhältnis von 75 % frei- zu 25 % öffentlich finanziert veränderte.

Die zur Vermeidung negativer sozialer Folgen eingeführten Mietobergrenzen bei freifinanzierter Erneuerung haben sich insgesamt bewährt und wurden im Jahr 1999 an die soziale Entwicklung angepasst – die zulässige Miete für die kleineren Wohnungen wurde nach unten korrigiert, während die Höchstmiete für die größeren Wohnungen heraufgesetzt wurde. Dennoch war diese Korrektur der Mietobergrenzen begleitet von teilweise heftigen Auseinandersetzungen mit den Betroffenenvertretungen und dem Sanierungsbeirat. Nach ausführlichen Diskussionen wurden die neuen Mietobergrenzen im Februar 1999 vom Bezirksamt Prenzlauer Berg beschlossen. Im Laufe des Jahres 1999 erfolgte eine weitere Anpassung. Die Bindungsfristen der Mietobergrenzen wurden von einem auf fünf Jahre verlängert. Diese rechtlich durchaus umstrittene Regelung muss in der Praxis überprüft werden.

Die öffentlich geförderte Modernisierung war geprägt durch Veränderungen der Programmbedingungen. Die Senkung der Förderquoten pro Wohneinheit bzw. Quadratmeter zu fördernde Wohnfläche bei gleichbleibendem Programmvolumen führte erstmals dazu, dass die bereitgestellten Fördermittel nicht ausgeschöpft werden konnten, obwohl die Zahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohneinheiten leicht zunahm.

Die bereits in den Vorjahren festgestellte, deutlich erkennbare Veränderung der Sozialstruktur prägte sich weiter aus. Positiv festzustellen und auf Grund verschiedener Gutachten auch nachweisbar ist, dass von einer ernsthaften ‚Verdrängung‘ in soweit nicht zu reden ist, als es keine im wesentlichen sanierungs- oder mietererhöhungsbedingte Fluktuation in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg gibt. Über die ‚gesamtstädtische übliche‘ Veränderung der Haushaltsstruktur hinaus ist jedoch aus Prenzlauer Berg und damit auch aus den Sanie-

rungsgebieten ein deutlicher Wegzug von Familien festzustellen.

Eine dazu in Auftrag gegebene Studie ergab eindeutig, dass die wesentlichen Gründe des Wegzugs gerade für Familien nicht im eigentlichen Sanierungsprozess begründet liegen, sondern darin, dass der Sanierungsprozess insgesamt zu langsam geht. Es ziehen vorrangig Familien weg, in deren Haus bzw. Wohnung keine Sanierung in Aussicht steht und die besonders die Defizite des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur beklagen.

Die Veränderung der Sozialstruktur hat eine kontinuierliche Anpassung der bezirklichen Entwicklungsplanung bei Kindertagesstätten und Schulen im Berichtszeitraum zur Folge. Zusätzlich geplante Kindertagesstättenstandorte mussten entfallen und vorhandene Einrichtungen geschlossen werden. Die Aufgabe, nach Wegfall der quantitativen Engpässe die verbleibenden Kitas qualitativ zu verbessern und damit attraktiver zu machen, konnte bisher nur ansatzweise gelöst werden.

Auch der Wegfall von geplanten Schulstandorten und die Schließung zweier Grundschulstandorte führten zu einer Anpassung der Sanierungsziele. Die 3. und 10. Grundschule in den Sanierungsgebieten Kollwitzplatz und Helmholtzplatz wurden umstrukturiert durch die Konzentration von sozialen und sonstigen bezirklichen Infrastruktureinrichtungen an diesen Standorten.

Die Erneuerung und Neuanlage von Grün- und Spielflächen machte im Berichtszeitraum erhebliche Fortschritte. Statt im Rahmen der öffentlichen Investitionsplanung wurden die Freiflächen mit verschiedenen Förderprogrammen finanziert, wie z.B. durch das ‚URBAN-Programm‘ der EU mit bezirklicher Komplementärfinanzierung. Darüber hinaus gab es positive Beispiele einer Kombination von öffentlichen Mitteln mit einem hohen Anteil bürgerschaftlichen Engagements, wie die Herstellung der Freifläche in der Marienburger Straße, die mit dem "Gustav-Meyer-Preis" 1999 des Landes Berlin ausgezeichnet wurde.

Weiterhin wurden erste Anträge im Rahmen eines ‚100-Höfe-Programms‘, das sich in etwa zu gleichen Teilen aus verschiedenen bezirklichen Mitteln, Eigenmitteln der Hauseigentümer sowie Selbsthilfeleistung der Bewohner zusammensetzt, gestellt. Im Rahmen des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms ‚Stadtweite Maßnahmen, Qualifizierung und Beschäftigung‘ wurden im Jahr 1999 erstmals die Erneuerung und Neuanlage von Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätzen und der Umbau des Straßenraums gefördert. Gerade das letztgenannte Programm ist mit großem Erfolg angelaufen.

Das ehrgeizige Ziel, unter den geschilderten haushaltspolitischen Restriktionen die Stadterneuerung mit einer starken ökologischen Komponente zu versehen, konnte am Beispiel ei-

niger Modellprojekte dargestellt werden: Beispielhaft ist nach wie vor das Wärmeverbundsystem in einem Beispielblock am Teutoburger Platz, das Ende 1995 begonnen wurde und inzwischen einen großen Teil des Blocks 110 008 umfasst. Das Contracting-Modell unter Federführung der GASAG kommt ohne zusätzliche öffentliche Fördermittel aus und führt neben der Realisierung wesentlicher ökologischer Zielsetzung zu einer beispielhaft niedrigen Wärmekostenbelastung.

Die Entwicklung im Gewerbe und Einzelhandel war durch die Realisierung von Großprojekten gekennzeichnet: So wirkte sich nach jahrelanger Vorbereitungs- und Bauzeit die Öffnung der ‚Schönhauser Allee Arcaden‘ positiv auf die engere Umgebung an der Schönhauser Allee aus, in dem endlich einer der geplanten ‚Magneten‘ wirksam wurde. Ähnliches gilt für die Kulturbrauerei, deren Fertigstellung Ende 1999 kurz vor der Vollendung stand, und die im Bereich Einzelhandel, Kultur und Gastronomie einen weiteren Anziehungspunkt an der Schönhauser Allee bilden wird. Im südlich Bereich der Schönhauser Allee ist eine weitere Attraktivitätssteigerung durch den Abschluss des Kaufvertrages für das Gelände der ehemaligen Brauerei Pfeffer nach langwierigen Verhandlungen zwischen Land, Bund sowie dem Pfefferwerk Verbund in Sicht.

Dieser positiven Entwicklung steht die Tendenz gegenüber, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe in untergeordneten Lagen aufgeben müssen. In einzelnen Fällen findet eine Verlagerung an attraktivere Standorte außerhalb der Sanierungsgebiete statt. Diese Tendenz ist allerdings nicht sanierungsbedingt oder gebietsspezifisch, sondern entspricht der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel. Unerwünschte Folgen sind allerdings leerstehende Ladeneinheiten in den schlechteren Lagen, während in attraktiveren Gebieten leerstehende Läden für Büros, Ladenhandwerk oder gastronomische Betriebe umgenutzt werden.

10.1.4.1 Helmholtzplatz

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz ist mit 16582 Einwohnern (Stand 31.12.1999) und 13.340 Wohnungen (Stand VU 1992) das größte Sanierungsgebiet Berlins. Im Berichtszeitraum gab es einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2.300 Einwohnern. Die Erneuerung der Wohngebäude im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz hält unvermindert an. Stark zugenommen hat die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Im Vergleich mit anderen Sanierungsgebieten ist das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz aber durch einen relativ großen Wohnungsleerstand und eine vergleichsweise schlechtere soziale Situation der Bevölkerung gekennzeichnet. Um den sich abzeichnenden Negativentwicklungen gegenzusteuern wurde vom Senat am 30.3.1999 beschlossen, für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz das integrierte Stadtteilverfahren Quartiersmanagement für die Dauer von zunächst 3 Jahren durchzuführen.

Wohnen

Im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz sind seit 1991 28% der erneuerungsbedürftigen Wohnungen umfassend instandgesetzt und modernisiert worden. Außerdem wurden in den letzten zwei Jahren vier Wohngebäude mit dem Programm „Bauliche Selbsthilfe“ umfassend erneuert.

In immer größerem Umfang findet die Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum statt bzw. wird vorbereitet. So beantragen Immobilienverwertungsgesellschaften bereits unmittelbar nach Erwerb eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt für 30 Grundstücke Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken hat ebenfalls deutlich zugenommen. In zwei von drei Projekten wurde parallel zur Erneuerung der Bestandswohnungen der Ausbau der Dachgeschosse durchgeführt, ohne öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen. Im Berichtszeitraum wurden 54 Genehmigungen für den Ausbau von Dachgeschossen mit durchschnittlich drei bis vier Wohnungen erteilt.

Im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz und der Konkretisierung von Wohnungszahlen im Antragsverfahren hat sich das Neubaupotential erhöht. Hinzugekommen sind vier Standorte für den Neubau von 46 Wohnungen, andererseits wurde für den Standort Pap-

palallee 43 eine deutliche Reduzierung der Wohnungszahl vorgenommen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Vorhaben mit 19 Wohnungen mit öffentlicher Förderung (2. Förderweg) fertiggestellt, ein weiteres öffentlich gefördertes Projekt mit 12 Wohnungen ist im Bau, für zwei Vorhaben mit 31 Wohnungen liegt eine Förderzusage vor.

Gemeinbedarf

Der deutliche Geburtenrückgang und der Wegzug vieler Familien mit Kindern in den letzten Jahren haben zur Schließung von Einrichtungen und zur Korrektur der Bedarfswerte und damit auch Sanierungszieländerungen bei der Ausweisung einzelner Infrastrukturstandorte geführt.

Aufgrund der geringen Schülerzahlen bereitet das Bezirksamt die Aufhebung des Schulbetriebes der 10. Grundschule (Struwelpeter Grundschule) am Standort Senefelder Straße 6 vor. Der Schulbetrieb wird voraussichtlich mit Ende des Schuljahres 1999/2000 ganz eingestellt.

Für das 4. Gymnasium Dunckerstraße 64 wurde 1999 mit dem Neubau einer Doppelsporthalle begonnen.

Die zwei Kita-Neubaustandorte Kanzowstraße 12-14 und Stargarder Straße 35 wurden aufgegeben. Für die freigewordenen Flächen erfolgte im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für die Kanzowstraße 14 die Ausweisung als Grünfläche mit Spielplatz sowie für die Stargarder Straße 35/Hiddenseer Straße 5 als Standort für Wohnen und öffentliches Grün. Der Betrieb der Kindertagesstätte Wichertstraße 24 wurde eingestellt.

Der Neubau einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung als integriertes Projekt durch einen privaten Investor konnte trotz vorliegender Bewilligung von Fördermitteln des 1. Förderweges sozialer Wohnungsbau und erteilter Baugenehmigung im Berichtszeitraum noch nicht realisiert werden. Der private Investor hat zwischenzeitlich kein Interesse mehr an dem Projekt und beabsichtigt das Grundstück zu veräußern.

In die freigewordenen bezirkseigenen Räume der ehem. Kita Wichertstraße 24 wurde eine bezirkliche Jugendeinrichtung verlagert.

Öffentlicher Raum

Zur Sicherung der Neuanlage öffentlicher Spiel- und Grünflächen sind die entsprechenden Bebauungspläne weiterbearbeitet worden. Aufgegeben wurde im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans die als Kinderspielplatz vorgesehene Baulücke Pappelallee 21a

Für vier Standorte konnten von der LBB-GEG die Flächen erworben werden.

Für das Grundstück Lychener Straße 53 wurde der Neubau eines Spielplatzes im Rahmen des Programms „Stadtweite Maßnahmen – Beschäftigung und Qualifizierung“ vorbereitet. Die Mittel wurden 1999 bewilligt, Baubeginn ist März 2000.

Für das Grundstück Pappelallee 74/75 wurde mit den Bauarbeiten für einen 1. Bauabschnitt begonnen. Vorgesehen ist hier die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Freizeitangeboten für Jugendliche in Verbindung mit einem Ausbildungsprojekt für sozialbenachteiligte Jugendliche. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“

Auf dem Helmholtzplatz wurde der vorhandene Bolzplatz erneuert und Ende 1999 mit den Arbeiten zur umfassenden Sanierung der westlichen Platzhälfte im Rahmen einer Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme begonnen (1.BA). Die Erneuerung der östlichen Platzhälfte wurde vorbereitet und wird ab März 2000 im Rahmen des Programms „Stadtweite Maßnahmen – Beschäftigung und Qualifizierung“ beginnen. Das Gesamtkonzept für die Erneuerung des Helmholtzplatzes wurde gemeinsam mit den Bewohnern in einem Workshop erarbeitet.

Für das Grundstück Dunckerstraße 6 wurde ein bereits vorhandenes Planungskonzept überarbeitet und der Neubau eines Spielplatzes im Programm „Stadtweite Maßnahmen“ 2000 beantragt.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind an den Kreuzungen Danziger Straße / Schliemannstraße, Danziger Straße /

Senefelder Straße und Pappelallee / Raumerstraße jeweils Lichtsignalanlagen installiert worden.

Gewerbe

Mit der Eröffnung des Einkaufszentrums "Schönhauser Allee-Arcaden" am U- und S- Bahnhof Schönhauser Allee hat es für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz einen enormen Zuwachs an Einzelhandelsangeboten – auch im Bereich der wohnungs-nahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs - gegeben. Dem entgegen verläuft die Entwicklung der Schönhauser Allee als Einkaufsstraße eher negativ. Leerstände von Ladenlokalen und ein von Billiganbietern geprägtes Angebot verringert die Attraktivität der Straße.

Im Berichtszeitraum hat sich die Zunahme von Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten fortgesetzt. Trotz dieser Entwicklung stehen noch zahlreiche der insgesamt ca. 450 Ladenlokale und Gewerberäume in den Erdgeschoss der Vorderhäuser leer. Erkennbar ist jedoch eine zunehmende Tendenz zur Ansiedlung von spezialisiertem Einzelhandel und "Trend" - Läden z. B. in der Stargarder Straße.

Der Neubau eines Gewerbehofes auf dem Grundstück Greifenhagener Straße 20 wird aufgrund eines berlinweiten Überangebotes an Gewerbeflächen und damit fehlendem Interesse von Investoren an dem Projekt vorerst nicht weiterverfolgt.

(73) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Helmholtzplatz

S0416 Helmholtzplatz				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl.Invest., nicht in I-Plang. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. + / -	
242	42	4204		Grünflächen	Erneuerung Grünanl.	Kanzowstr. 12	b					500
242	42	4204		u.Gartenbau	Erneuerung Grünanl.	Stargarder Str. 30/31	c					200
242	42	4204			Erneuerung Grünanl.	Helmholtzplatz	b/c	b=1.500 c=500				2.000
242	42	4204	70115		Erneuerung Grünanl.	Grün auf Pappel-Friedhof	b					1.137
242	42	4204	70104		Neubau d. Grünanl.	Stargarder Str. 26-27	c					400
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Senefelder Str. 21	c					300
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Dunckerstr. 6	c					300
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Schliemannstr. 10,11	c					580
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Schliemannstr. 42-43	c					200
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Lychener Str. 58-62	c					200
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Lychener Str. 53	b					250
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Pappelallee 21a	d			260		0
3312	40	4030		Grünfl. u. Gart	Neubau Grünfläche	Kanzowstr. 12-14	c					600
242	42	4204		Grünfl. u. Gart	Neubau Grünfläche	Pappelallee 74,75	b/c	b=590 c=350				940
3312	40	4030		Infrastruktur/G	Neubau Grünfläche	Stargarder Str. 34-36	c					900
242	42	4204		Grünfl. u. Gart	Neubau Grünfläche	Pappelallee 44	c					400
								SUMME	13.700	260	-4.533	8.907
332	42	4204		Grünflächen	Neubau Spielplatz	Ahlbecker Str. 6	b					350
332	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Spielplatz	Ahlbecker 16/Starg. 51	c					450
332	42	4204	71605		Neubau Spielplatz	Wichertstr. 37/Kanzow.7	c					434
								SUMME	1.700	0	-466	1.234
3312	40	4030		Kindertages-	Erneuerung Kita	Greifenhagener Str. 2	d			3.100		0
3312	40	4030		stätte	Erneuerung Kita	Wichertstr. 24	d			2.900		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Wichertstr. 25	c					2.900
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Pappelallee 41a	c					3.900
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Schliemannstr. 14	d			1.500		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Dunckerstr. 64	d			500		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Göhrener Str. 2-3	d			500		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Göhrener Str. 11	d			500		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Lychener Str. 46	d			500		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Fröbelstr. 17	d			4.000		0
3312	40	4030			Neubau Kita /Ersatz	Lychener Str. 55	c					5.280
3312	40	4030			Neubau Kita	Schliemannstr. 7,8	c					6.000
3312	40	4050		Jugendfrei-	Ern. Jug.freizeitstätte	Lychener Str.75/77	c					2.400
3312	40	4050		zeitstätte	Ern. Jug.freizeitstätte	Wichertstr. 24	b/c	b=1.000 c=500				1.500
3312	40	4050		Jugendfreizeits	Ern. Jugendfr.	Dunckerstr. 64	d			2.500		0
3312	40	4050		Jugendpflege-	Neubau Jugendfrzt.	Pappelallee 25	c					7.200
								SUMME	74.700	16.000	-29.520	29.180
3313	17	1700		Kultur	Erneuerung Feierh.	Pappel-Friedhof, Pap.16	d			3.000		0
3313	17	1700			Kultureinrichtung	dezentral	c					4.600
								SUMME	7.600	3.000	0	4.600
3314	37	3761		Volkshochsch.	Ern. d. Musikschule	Pappelallee 41 b	c					8.000
3314	37	3730		Grundschule	Ern. d. Grundschule	Greifenhagener Str. 58	c					13.400
3314	37	3730		Grundschule	Ern. d. Grundschule	Senefelder Str. 6	c					18.700
3314	37	3733		Gymnasium	Ern. d. Gymnasiums	Duncker Str. 65/56	c					38.500
3314	37	3733	70101	Gymnasium	Ern.Gymn.,Umbau behind.gerech.Schulanl	Duncker Str. 64	a	In I-Planung eingestellt				34.000
3314	37	3733	70101	Gymnasium	Neub.Sporthalle und NW-Räume	Duncker Str. 64	a	In I-Planung eingestellt				19.900
3314	37	3740		Berufsschule	Ern. d. Berufssch.	Pappelallee 30-31	b					8.000
3314	37	3761		Volkshochsch.	Neubau Musiksch.	Pappelallee 40	c					21.000
								SUMME	108.200	0	53.300	161.500
3316	39	3950		Freiz.f.Seniore	Ern. d. Seniorenfr.	Duncker Str. 77	d					0
3316	39	3934		Blind.-/Behind.	Ern.d.Behindertentw.	Stargarder Str. 25	d					0
3316	39	3934		Blind.-/Behind.	Ern. d. Sozialstation	Dunckerstr. 77 (Fuchsb.)	d					0
3316	39	3934		Blind.-/Behind.	Ern. d. Sozialstation	Dunckerstr. 77 (Kuckuck.)	d					0
								SUMME	9.000	9000	0	0

Helmholtzplatz (9. RVO)

Gesamt

		214.900	0	28.260	18.781	205.421
a	in I-Planung eingestellt					53.900
b	ausfinanziert					13.327
c	geplante Invest., noch nicht in I-Plang.					138.194
d	Investition gestrichen					28.260

10.1.4.2 Kollwitzplatz

Die Erneuerung der Wohngebäude im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz hält unvermindert an. Wohnungsleerstand ist, außer aus sanierungsbedingten Gründen, kaum mehr zu verzeichnen. Eine Erschwernis des Sanierungsprozesses bedeutet die zunehmende Tendenz der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Entwicklung der großen Gewerbeflächen auf den Standorten der ehemaligen Brauereien stagnierte im Berichtszeitraum im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, Eigentumswechsel oder allgemein verhaltener Investitionsbereitschaft.

Wohnen

Im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz sind 49% des Wohnungsbestandes bis Ende 1999 instandgesetzt und modernisiert worden. Davon wurden in den Jahren 1998/99 in 56 Bauvorhaben insgesamt 781 Wohnungen umfassend erneuert, 334 Wohneinheiten mit dem Förderprogramm Soziale Stadterneuerung; 447 Wohneinheiten wurden freifinanziert durchgeführt. Weiterhin wurde mit dem Programm "Bauliche Selbsthilfe" in den letzten zwei Jahren 1 Haus umfassend erneuert.

Ein herausragendes Mod/Inst-Projekt ist die Erneuerung des Wasserturms, des Wahrzeichens des Bezirks Prenzlauer Berg. Die Durchführung der Erneuerung war abhängig von der Eigentumsübertragung an die WIP, die, ebenso wie die Sicherung der Sanierung des Wasserturms mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt wurde. Zur Finanzierung der Maßnahmen wurde für den erhöhten denkmalpflegerischen Aufwand zu den Mitteln des Programms "Soziale Stadterneuerung" umfangreiche Städtebauförderungsmittel sowie ein Zuschuss aus dem Denkmalschutzprogramm herangezogen. Mit den Bauarbeiten wird im Jahr 2000 begonnen.

In immer stärkerem Maße ist die Umwandlung von Altbauten zu Einzeleigentum zu beobachten. Insbesondere Verwertungsgesellschaften und Gesellschaften bürgerlichen Rechts beantragen gleich nach Erwerb des Grundstücks eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen wurde so in den vergangenen beiden Jahren in 29 Häusern durchgeführt bzw. vorbereitet.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken hält unvermindert an. In etwa 60% aller Projekte wird im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz parallel zur Erneuerung der Bestandswohnungen der Ausbau des Dachgeschosses beantragt. Im Berichtszeitraum entstanden auf diese Weise ca. 100 neue Wohnungen. Maisonette-Wohnungen, die durch Zusammenlegungen der obersten Etagen mit Dachgeschossen, vorzugsweise in den Quergebäuden, gebildet wurden sind hierbei nicht berücksichtigt. Seit Festsetzung des Sanierungsgebiets wurde bei jedem zweiten Grundstück das Dach zu Wohnzwecken ausgebaut, häufig mit 3 bis 4 Wohnungen.

Das Neubaupotential für Wohnungen hat sich durch Sanierungszieländerungen aufgrund des Wegfalls von Infrastrukturstandorten in zwei Blöcken erhöht.

Im Berichtszeitraum wurden in zwei Neubauprojekten 66 Wohnungen erstellt. Davon im freifinanzierten Wohnungsneubau ein Wohnhaus mit 36 Wohneinheiten. Ein weiteres Projekt mit 30 Wohneinheiten wurde mit dem Programm "Einkommensorientierte Förderung" als Seniorenwohnhaus mit Wohnungen für sanierungsbetroffene alte Menschen gefördert. Ein weiteres gefördertes Seniorenwohnhaus mit 17 altengerechten Wohnungen wurde genehmigt und wird im Jahr 2000 entstehen.

Zur Bebauung der städtebaulich herausragenden nördlichen Platzkante des Senefelder Platzes entlang der Schönhauser Allee, Metzger Straße, Kollwitzstraße mit Wohn- und Geschäftshäusern wurde ein beschränkter baulicher Realisierungswettbewerb zur Ausführung im Jahr 2000 gemeinsam mit dem Bezirksamt und dem künftigen Investor vorbereitet.

Gemeinbedarf

Aufgrund demografischer Veränderungen und der Modifizierungen von Richtwerten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen mussten Korrekturen hinsichtlich einiger Infrastrukturstandorte vorgenommen werden:

Die Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte in der Erdgeschosszone eines Wohnhauses wurde aufgegeben.

Die 3. Grundschule musste infolge zu geringer Auslastung geschlossen werden. Durch Umsetzungen des Prenzlauer Berg Museums, der Volkshochschule sowie einer Bibliothek blieb der öffentliche Nutzungscharakter erhalten. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen konnten nur soweit ausgeführt werden, dass die Einrichtungen in Betrieb genommen werden konnten. Weitere erforderliche Instandsetzungsarbeiten, die Verbesserung der Erschließung durch einen Aufzug und die Qualifizierung des ehemaligen Schulhofes für die neue öffentliche Nutzung mussten aufgrund fehlender öffentlicher Mittel zurückgestellt werden.

Mit der Schließung der 3. Grundschule entfiel auch der geplante Neubau an zusätzlichen offenen und gedeckten Sportflächen. Ebenso wurde der Neubau eines Gymnasiums aufgegeben. Für die freigewordenen Flächen wurden Sanierungszieländerungen für Wohnen und Gewerbe vorgenommen.

Die Grundschulversorgung wird im wesentlichen durch die außerhalb des Sanierungsgebiets liegende 4. Grundschule erbracht. Zusammen mit vier großen Kindertagesstätten bildet dieser Block einen wichtigen Infrastrukturstandort für die Versorgung des Sanierungsgebiets insgesamt. Zur langfristigen Qualifizierung der Einrichtungen unter Berücksichtigung sich ändernder Anforderungen wurde ein Entwicklungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, dessen Umsetzung in Realisierungsstufen erfolgen kann.

Zur Versorgung des Sanierungsgebiets mit Jugendeinrichtungen konnten das Spielhaus auf dem "abenteuerlichen Bau-spielplatz" errichtet sowie das "Jugendhaus Königstadt" auf dem Gelände der ehemaligen Königstadtbrauerei mit zwei Bauabschnitten ausgebaut werden. Das Spielhaus wurde vorwiegend mit Mitteln des URBAN-Programms der europäischen Union finanziert. Für das Jugendhaus standen eine private Spende sowie ebenfalls URBAN-Mittel zur Verfügung. Die Ausführung erfolgte als ABM-Maßnahme mit Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten von Jugendlichen der Einrichtung. Weitere Ausbaustufen des Jugendhauses sind in der Planung.

Öffentlicher Raum

Zur Sicherung der Neuanlage öffentlicher Spiel- und Grünflächen sind die entsprechenden Bebauungspläne weiterbearbeitet worden. Für zwei Standorte konnten von der LBB-GEG Flächen erworben und dem Naturschutz- und Grünflächenamt zur Herstellung und Bewirtschaftung der Spiel- und Grünflächen übertragen werden. In der Metzger Straße wurde der 1. Bauabschnitt der öffentlichen Freifläche "Mondfisch" fertiggestellt. Die Ausführung des 2. Bauabschnitts wurde vorbereitet und die Finanzierung im Programm "Stadtweite Maßnahmen, Qualifizierung und Beschäftigung" beantragt.

Auf dem Wasserturmplatz legte das Naturschutz- und Grünflächenamt einen neuen Bolzplatz für Jugendliche an und verbesserte die Ausstattungsqualität des vorhandenen Kleinkinder-spielplatzes.

Die Schönhauser Allee wurde im Abschnitt zwischen Danziger Straße und Metzger Straße vom Tiefbauamt vollständig erneuert. Der Mittelstreifen ist als begrünter Promenadenweg ausgeführt worden.

Gewerbe

Die ehemalige Schultheißbrauerei in der Sredzki- Ecke Knaackstraße ist von der TLG umfassend erneuert und umstrukturiert worden. Es ist ein Nutzungsmix aus einem Multiplex-Kino, verschiedenen gastronomischen Einrichtungen, Einzelhandels- und Büronutzungen und dem Verein Kulturbrauerei für soziale und kulturelle Projekte entstanden.

Bei den bereits bis 1997 neu errichteten Bürogebäuden, vorrangig an der Schönhauser Allee im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets, ist weiterhin hoher Leerstand zu verzeichnen. Die Gewerbeflächen in den Altbauten der ehemaligen Bötzow-Brauerei, der City-Back und des ehemaligen Kaufhaus Jonas liegen in Erwartung der erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen vollständig brach.

Der Leerstand von Ladenflächen in den Erdgeschosszonen der Wohnhäuser ist dagegen rückläufig. Neben weiterhin vorwie-

gend gastronomischen Einrichtungen siedelt sich vermehrt auch spezialisierter Einzelhandel an. Die wohnungsnaher Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch

dreim im Sanierungsgebiet gut verteilte, neuingerichtete Selbstbedienungsmärkte sichergestellt.

(74) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kollwitzplatz

S0417 Kollwitzplatz				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	4204	71602	Grünflächen	Erneuerung Grünanl.	Wasserturmplatz	b/c	b=480 c=5.020				5.500
242	42	4204		u.Gartenbau	Erneuerung Grünanl.	Senefelder Patz	b					400
242	42	4204			Erneuerung Grünanl.	Wörtherstraße 34	c				40	340
242	42	4204			Erneuerung Grünanl.	Saarbrücker Str./Prenzl. A.	c					800
242	42	4204			Erneuerung Grünanl.	Kollwitzplatz	b					600
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Rykestraße 20, 21	c					500
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Rykestraße 38	c					500
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Rykestraße 33, 34	c		640			640
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Saarbrücker Straße 8,9	c					400
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Straßburger Straße 9	d			1.000		0
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Metzerstraße 29	b/c	b=120 c=780			-600	900
						SUMME		11.500	640	1.000	-560	10.580
332	42	4204		Grünflächen	Ern.Abent.spielpl.	Kollwitzstraße 35	c					360
332	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Spielhaus	Kollwitzstraße 35	b				-200	1.440
						SUMME		2.000	0	0	-200	1.800
3312	40	4050		Jugendpflege-	Ern.Jugendfreiz.einr.	Königst.br.Saarb.str. 22-24	b/c	b=750 c=2.500			1.250	3.250
3312	40	4050		stätte	Ern.Jugendfreiz.einr.	Kollwitzstraße	c					1.500
3312	40	4050			Ern.Jugendfreiz.einr.	NN	c					4.000
						SUMME		7.500	0	0	1.250	8.750
3312	40	4030		Kindertages-	Erneuerung Kita	*) Knaackstraße 63	b/c	b=200 c=5.254				5.454
3312	40	4030		stätte	Erneuerung Kita	*) Knaackstraße 53	b/c	b=200 c=5.244				5.444
3312	40	4030			Erneuerung Kita	*) Sredzkistraße 30/32	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Schönhauser Allee 39b	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Wörtherstraße 28	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Belforter Straße 10	c					85
3312	40	4030	71501		Erneuerung Kita	Belforter Straße 14	b/c	b=1.893 c=2.151			-1.400	4.044
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Danziger Straße 50	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Kollwitzstraße 16	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Prenzlauer Allee 234	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Knaackstraße 23	c				-437	421
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Prenzlauer Allee 242-247	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Prenzlauer Allee 240	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Kollwitzstraße 60	c		460			460
3312	40	4030			Neubau Kita	Kollwitzstraße 94-96	d			-		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Kollwitzstraße 8	d			-		0
3312	40	4030			Neubau Kita	Rykestraße 7	d			-		0
3312	40	4030			Neubau Kita	NN	c		4.400			4.400
						SUMME		28.000	4.860	10.715	-1.837	20.308
3313	17	1700		Kultur	Ern. Kunstkabinett	Wasserturm	c				1.000	3.000
3313	17	1700			Ern. Kunsthaus	Wasserbehälter	c				-5.000	5.000
3313	17	1700			Ern. Musikhaus	Wasserbehälter	c					4.000
3313	17	1700			Ern. PB-Museum	Prenzlauer Allee 227-228	c		2.535			2.535
3313	37	3760		Stadtbibliothek	Ern.Bibliothek, VHS	Prenzlauer Allee 227-228	b/c	b=630 c=1.335	1.965			1.965
						SUMME		16.000	4.500	0	-4.000	16.500
3314	37	3730		Grundschule	Ern.3.Grundschule	Prenzlauer Allee 227-228	d			21.500		0
3314	37	3730			Ern.4.Grundschule	*) Knaackstraße 67	c		6.000			6.000
3314	37	3734	70103	Oberschule	Ern.4.Gesamtsch. u.Neub.Sporthalle	Danziger Straße 50/ Sredzkistraße	a			22.500		16.400
3314	37	3733		Gymnasium	Neub.Gymnasium	SaarbrückerStraße 10	d			44.100		0
3314	37	3730		Grundschule	Grundschule	NN	c		10.500			10.500
						SUMME		104.500	16.500	88.100	0	32.900
3316	39	3930		Heime	Ern.Seniorenfreiz.st.	*) Husemannstraße 12	c					600
3316	39	3930		f.Senioren	Ern. 2 Sozialstationen f.Senioren	dezentral	c				-500	500
3316	39	3934		Blinden/ Behinderte	Ern.d.Behinder- tenwerkstatt	dezentral	c				-600	1.800
						SUMME		4.000	0	0	-1.100	2.900

Kollwitzplatz (9. RVO)

Gesamt

		173.500	26.500	99.815	-6.447	93.738
a	in I-Planung eingestellt					16.400
b	ausfinanziert					6.713
c	geplante Invest., nicht in I-Planung					70.625
d	Investition gestrichen					99.815

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

10.1.4.3 Teutoburger Platz

Die Erneuerung der Gebäude im Sanierungsgebiet setzte sich wie in den vergangenen Jahren unvermindert fort. Nachdem der südliche Teil des Gebietes in der Vergangenheit Schwerpunkt der Erneuerungsaktivitäten war, werden in zunehmendem Maße Gebäude im nördlichen Bereich (Oderberger Straße, Kastanienallee, Choriner Straße) instandgesetzt und modernisiert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist tendenziell zunehmend.

Im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz ist im Berichtszeitraum die Zahl der Bewohner annähernd stabil geblieben. Im Vergleich zu den anderen Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg

ist der Anteil Alleinerziehender und Studenten unter den Bewohnern überdurchschnittlich hoch.

Wohnen

Im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz sind ca. 40% des Wohnungsbestandes durch Teilmaßnahmen oder umfassende Erneuerungsmaßnahmen verbessert worden. In zunehmendem Maße wurden umfassend modernisierte Wohngebäude frei finanziert. Darüber hinaus wurden in der überwiegenden Zahl der umfassend erneuerten Grundstücke auch die privaten Freiflä-

chen entsiegelt, gestaltet und so zu Aufenthaltsbereichen für die Bewohner entwickelt.
 Ein Wohngebäude, Choriner Straße 56, wurde frei finanziert errichtet. Dieses genießt auf Grund seiner architektonischen Lösung mit flexiblen Grundrissen öffentliche Aufmerksamkeit und Anerkennung.
 In der Kastanienallee 71 wurde durch die Umnutzung von Gewerbeflächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen und mit dem Abriss von Nebengebäuden die Freiflächensituation auf dem Grundstück nachhaltig verbessert.

Gemeinbedarf

Die Maßnahmen an den Schulen im Sanierungsgebiet beschränkten sich im Wesentlichen auf Instandhaltung. Mit dem Programm "Stadtweite Maßnahmen" ist die teilweise Verbesserung der Schulhöfe vorgesehen. Darüber hinaus ist eine weitere qualitative Aufwertung dringend erforderlich.
 Die Versorgung mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist insbesondere durch die Angebote freier Träger gut. Allerdings konzentrieren sich die Angebote im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes.
 Im Gebiet sind bisher keine speziellen Angebote für alte und behinderte Menschen entstanden.

Nach der Schließung der Kindertagesstätte in der Fehrbelliner Straße 92 wird das Gebäude u.a. durch die Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfe in den Bezirken Mitte und Prenzlauer Berg und das Nachbarschaftshaus am Teutoburger Platz genutzt, wodurch sich die Vielfalt an sozialen Angeboten für die Bewohner des Sanierungsgebiet erweitert hat.

Für das Stadtbad Oderberger Straße wird in Abstimmung mit den Berliner Bäder Betrieben, dem Bezirk Prenzlauer Berg und der Betroffenenvertretung die Entwicklung eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes vorbereitet. Ein Ergebnis liegt bisher nicht vor.

Gewerbe

Die enge räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten und die daraus resultierenden Nutzungskonflikte bei produzierendem Gewerbe und Handwerk erschweren den Erhalt und insbesondere die Erweiterung der Betriebe in Mischlagen. Die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsgewerbe in den klassischen Gewerbegebäuden hält weiterhin bei gleichzeitigem Fortzug von Handwerksbetrieben an. Schwerpunkt der Entwicklung ist der Bereich der Kastanienallee, wo zahlreiche Gebäude erneuert wurden.

Mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes der Wohnungsbau-gesellschaft WIR auf dem Grundstück der Wohnungsbau-gesellschaft Prenzlauer Berg (WIP) in der Schwedter Str. 8/9 entstanden ca. 2.600 qm Gewerbefläche (BGF).

Das Gelände der ehemaligen Brauerei Pfeffer ist vom Land Berlin und vom Bund an den Pfefferwerk Verbund verkauft worden. In eine Stiftung Pfefferwerk eingebracht, wurde ein langfristiger Erbpachtvertrag mit der Pfefferberg Entwicklungs GmbH & Co KG geschlossen, die das Grundstück entwickeln wird. Entsprechend dem Kaufvertrag sind u.a. soziokulturelle Nutzungen, sanierungsbetroffenes Gewerbe und Handwerk

sowie eine öffentlich zugängliche Grünfläche in das zukünftige Nutzungskonzept zu integrieren.

Öffentlicher Raum

Die Erneuerungsmaßnahmen um den Teutoburger Platz wurden abgeschlossen. Die dem Platz zugewandten Gehwege wurden erneuert. An den Ecken des Platzes und zusätzlich in der Zionskirchstraße und in der Fehrbelliner Straße sind Gehwegvorstreckungen gebaut worden, um die Zugänglichkeit des Platzes zu verbessern. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Betroffenenvertretung geplant. In Teilbereichen der Kastanienallee wurden Kastanien gepflanzt.

Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes wurden für den Schulhof der 21. Grundschule/ 1. Sonderschule für Lernbehinderte (Schönhauser Allee 165) und den Spielplatz Choriner Straße 21 (Blockinnenbereich 110/005) Anträge auf Aufnahme ins Programm "Stadtweite Maßnahmen" 1999 bewilligt. Auf dem Schulhof wird ein Kleinspielfeld entstehen, das den Bewohnern des Sanierungsgebiet außerhalb der Schulzeiten zugänglich sein wird.

Das Grundstück Choriner Straße 47/48 wurde durch die LBBGEG erworben und ist bis zur Bebauung mit einer Schulsport-halle zur Nutzung durch die 1. Haupt- und Realschule (Kastanienallee 82) für eine Zwischennutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Planung für die öffentliche Frei- und Grünfläche entstand gemeinsam mit den Bewohnern. Die Realisierung ist im Programm "Stadtweite Maßnahmen" 2000 geplant.

Konkretisierung der Sanierungsziele

Im Sanierungsgebiet wurden auf zwei Standorten die Sanierungsziele präzisiert.

Mit der Realisierung der Verkehrsschule auf einem kommunalen Standort des Bezirkes entfiel der Bedarf zur Ausweisung des Grundstücks Schönhauser Allee 162 für diese Zwecke. Die geänderten Sanierungsziele sehen diesen Teil des Grundstücks im Blockinnenbereich für familiengerechten Wohnungsbau mit hohem Grünanteil vor.

Auf Grund der demografischen Entwicklung im Sanierungsgebiet ist der Bedarf an Kindertagesstätten deutlich zurückgegangen. Deshalb wurde das Sanierungsziel, Neubau einer Kindertagesstätte, für die Grundstücke Schwedter Straße 41/42, 43 aufgehoben und als neues Sanierungsziel Wohnungsbau formuliert.

Für das Grundstück Schwedter Straße 37-40 wurde das Verfahren zur Änderung des Sanierungszieles fortgeführt. Die Betroffenenvertretung und eine Bürgerinitiative setzten sich für die Entwicklung des gesamten Grundstücks als öffentliche Frei- und Grünfläche ein. Von einer Investorengemeinschaft wurde der Erwerb des Grundstücks und die Entwicklung des Standortes für Gewerbe mit dem Schwerpunkt Biotechnologie erwogen. Beide Nutzungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

O.g. Änderungen der Sanierungsziele gingen in die Vorbereitung zur Aktualisierung des Rahmenplans ein.

(75) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Teutoburger Platz

S0418 Teutoburger Platz				Bezeichnung	Investition	Standort*)				Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel			in I-Planung eingestellt = a	ausfinanziert = b	Gepl. Invest., nicht in I-Plang. = c	Investition gestrichen = d		neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	4204		Grünflächen	Ern. Grünanl.	Teutoburger Platz	b	850					850	
242	42	4204		u.Gartenbau	Erneuerung Grünanl.	Kastanienallee 10-12	c	2.425					2.425	
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Choriner Str. 21	c	600					600	
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Choriner Str. 58, 59	c	500					500	
						SUMME		4.375					4.375	
332	42	4204		Grünflächen	Ern. Spielplatz	Kastanienallee 10-12	c	450					450	
332	42	4204		u.Gartenbau	Ern. Spielplatz	Choriner Str. 21	c	500			-160		340	
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Choriner Str. 58,59	c	500					500	
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Oderberger Str. 57,59	c	500					500	
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Teutoburger Platz	b	500					500	
						SUMME		2.450			-160		2.290	
3312	40	4030		Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	Eberswalder Str. 10	c	1.780					1.780	
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Eberswalder Str. 11	c	980					980	
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Fehrbelliner Str. 92	d	2.472		2.472			0	

S0418 Teutoburger Platz				Bezeichnung	Investition	Standort*)		Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel			in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Plang. = Investition gestrichen =	a		b	neue Invest.	gestr. Invest.	
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Kastanienallee 4	d	496		496		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Schönhauser A. 165	c	2.445				2.445
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Schönhauser A. 175	d	1.638		1.638		0
3312	40	4030			Erneuerung Kita	Schwedter Str. 29	c	1.136				1.136
3312	40	4030			Neubau Kita	Choriner Str. 25	c	8.200				8.200
3312	40	4030			Neubau Kita	Schwedter Str. 43	d	6.000		6.000		0
SUMME								25.147		10.606		14.541
3312	40	4050		Jugendpflege-	Ern. Jugendeinricht.	Schönhauser A. 165	c	1.800				1.800
3312	40	4050		stätte	Neub. Jugendfr.heim	Schönhauser A. 176	c	4.000				4.000
SUMME								5.800				5.800
3313	17	1700		Kultur	Erneuerung Prater	Kastanienallee 7	c	21.600				21.600
SUMME								21.600				21.600
3314	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	Templiner Str. 3	c	13.000				13.000
3314	37	3731		Hauptschule	Erneuerung Schule	Kastanienallee 82	c	25.000				25.000
3314	37	3735		Sonderschule	Erneuerung Schule	Schönhauser A. 165	b/c	14.000		b=4.000 c=10.000		14.000
3314	37	3731		Hauptschule	Neubau Doppelhalle	Choriner Str. 47,48	c	10.000				10.000
3314	37	3731		Hauptschule	Neubau einer Haupt- und Realschule	Schwedter Str. 37-40	d	50.500		50.500		0
3314	37	3730		Grundschule	Neubau Turnhalle	Templinder Str. 3	c	5.000				5.000
3314	37	3735		Sonderschule	Neubau Turnhalle	Schönhauser A. 165	c	5.000				5.000
SUMME								122.500		50.500		72.000
3315	40	4060		Sportanlagen	Ern. eines Hallen-	Oderberger Str. 57.59	c	46.000				46.000
SUMME								46.000				46.000
3317	5	520		Polizeibehörde	Neubau Polizeiab.	Eberswalder Str. 10	c	18.000				18.000
SUMME								18.000				18.000

Teutoburger Platz (10. RVO)	Gesamt	245.872	0	61.106	-160	184.606
a	in I-Planung eingestellt					0
b	ausfinanziert					5.350
c	geplante Invest., noch nicht in I-Plang.					179.256
d	Investition gestrichen					61.106

10.1.4.4 Winsstraße

Die Erneuerung der Wohngebäude im Sanierungsgebiet Winsstraße hat sich im Gegensatz zu den früheren Jahren verlangsamt. Wohnungsleerstand ist, abgesehen von solchen aus sanierungsbedingten Gründen, kaum mehr zu verzeichnen.

Wohnen

Im Sanierungsgebiet Winsstraße sind rd. 21 % der erneuerungsbedürftigen Wohnungen bis Ende 1999 umfassend instandgesetzt und modernisiert worden. In den Jahren 1998/99 wurden 273 Wohnungen erneuert.

Eine umfassende Sanierung von Wohneinheiten erfolgte in der Regel im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadterneuerung sowie im Rahmen freifinanzierter Sanierungsprojekte. Die Umsetzung von Teilmaßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung erfolgte in 16 Bauvorhaben.

Ein deutlicher Trend ist die Umwandlung von Mietgebäuden in fremdvermietetes Einzeleigentum. Hierbei sind insbesondere Verwertungsgesellschaften aktiv, welche die Wohnungen oftmals bereits vor erfolgter Sanierung und genehmigter Umwandlung an Anleger verkaufen.

Diese Art der Umwandlung erschwert das Erreichen der Sanierungsziele erheblich. Zum einen ist bei einem frühzeitigen Verkauf von Eigentumswohnungen die Abstimmung sanierungsrechtlich genehmigungsfähiger Grundrisse erschwert. Zum anderen wird das Ziel "Erhalt der Bevölkerungsstruktur" insofern verhindert, als in den meisten Fällen die vorhandenen Mieter vor Antragstellung auf sanierungsrechtliche Genehmigung durch hohe Ablösesummen zum vorzeitigen Auszug aus der Wohnung bewegt werden.

Das Potential für den Neubau von Wohnungen ist unverändert. Im Berichtszeitraum wurden keine Neubauwohnungen erstellt. In Planung ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in der Hinteren Greifswalder Straße 219/220.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund demografischer Veränderungen und der Modifizierungen von Richtwerten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen mussten Korrekturen hinsichtlich einiger Infrastrukturstandorte vorgenommen werden.

Kitas: Mehrere Standorte sind aufgrund des Rückgangs der Zahl von Kindern im Kita - Alter aufgegeben worden. Es erfolgte

eine Konzentration auf die kommunalen Bestands-Kitas Jablonskistraße 32- 34, Am Prenzlauer Berg 15 sowie die kirchlichen Kitas Winsstraße 24 und Immanuelkirchstraße 1.

Schulen: Die Schule in der Christburger Straße 7 (ehemals geplante 7. Grundschule) wurde umfassend erneuert und zu einer behindertengerechten Grundschule umgebaut. In dieses Gebäude ist die 5. Grundschule aus der Christburger Straße 14 eingezogen.

Das ehemalige Gebäude der 5. Grundschule wurde langfristig an einen freien Schulträger vermietet, der sich zudem zu einer Sanierung des Schulgebäudes verpflichtet hat.

Unter Einsatz von Mitteln aus dem baulichen Unterhalt, eines ökologischen Modellprojekts des Landes Berlin, EU-Mitteln sowie Sponsoring-Mitteln wurde die Sanierung der 2. Grundschule in der Heinrich-Roller-Straße 18 fortgesetzt.

Turnhallen: Im Sanierungsgebiet Winsstraße ist der Bau zweier Turnhallen Ziel der Sanierung. Für die der 5. Grundschule zugeordneten Turnhalle ist der Einsatz eines ppp-Modells beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung der Sanierungsziele in Vorbereitung.

Der zur 2. Grundschule zugeordnete Turnhallenstandort muss auf einem Privatgrundstück realisiert werden. Die Sicherung dieses Standorts soll über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Zusammenhang mit der Realisierung einer Seniorenwohnanlage auf dem gleichen Grundstück erfolgen.

Jugendeinrichtungen: Das Sanierungsgebiet Winsstraße verfügt über keinerlei Jugendeinrichtungen. Der Bedarf in diesem Gebiet ist dementsprechend hoch. Derzeit wird der Abenteuerspielplatz auf der "Marie" auch von vielen Jugendlichen besucht, weil andere Angebote fehlen.

Die Standortsuche, bauliche Herrichtung und die Sicherstellung einer Trägerschaft sind weiterhin vordringliche Aufgaben.

Öffentlicher Raum

Im Grünbereich wurden vier Maßnahmen realisiert:

- Mit Hilfe von EU-Mitteln (Urban) wurde der Spielplatz Jablonskistraße 34 (angrenzend an das Sanierungsgebiet) unter Beteiligung von Jugendlichen saniert, die diesen Platz selbst nutzen.

- Auf der Marienburger Straße 41 wurde ein Grünstreifen samt Spielplatz entwickelt, der entlang des Stadtplatzes "Marie" eine Verbindung zum Schulhof und den Sport- und Freiflächen an der 5. Grundschule herstellt. Die mit einem hohen Maß an Bürgerbeteiligung in der Planungs- und Umsetzungsphase hergestellte Freifläche "Marie" in der Marienburger Straße 42 – 46 findet in der Bevölkerung eine hohe Akzeptanz. Auch in der Fachöffentlichkeit hat das Projekt eine positive Resonanz erfahren, den Beteiligten wurde der "Gustav-Meyer-Preis" verliehen. Der Standort ist allerdings mittelfristig dadurch gefährdet, dass die Grünnutzung nach derzeitigem Stand lediglich eine Zwischennutzung darstellt. In acht Jahren fällt die Fläche an die Feuerwehr zurück, die nach derzeitigem Planungsstand dort ein Gebäude für eine Feuerwache samt einem Polizeiabschnitt errichten möchte. Für die Feuerwehr wird derzeit nach einem Ersatzstandort gesucht, der zudem eine bessere Eignung aufweisen soll, als der jetzt geplante mitten in einem Wohngebiet.
- Im Zusammenhang mit der Erneuerung der 5. Grundschule wurde der ebenfalls denkmalgeschützte Schulhof saniert und mit einem zusätzlichen Spielplatz ausgestattet.
- Auf der angrenzenden Fläche Winsstr. 49/50, die an den Bezirk restituiert und in das Fachvermögen der Abteilung Schulwesen übertragen wurde, wurden Freiflächen für den Schulsport und eine integrierte Spielplatz- und Grünfläche realisiert, die eine Erweiterung des öffentlichen Freiflächenangebots im Block darstellen. Diese Flächen werden zur Zeit über die Freiflächen an der "Marie" erschlossen.

Sie sollen perspektivisch auch über die geplante Turnhalle auf dem Standort Winsstr. 49/50 erreichbar sein.

Gewerbe

Insbesondere die großen Blöcke des Sanierungsgebiets Winsstraße sind durch im Blockinnenbereich liegende Gewerbegebäude geprägt. Die meisten dieser Gewerbegebäude sind bereits freifinanziert saniert und werden durch wohnverträgliche Betriebe wie Handel und Dienstleistungen genutzt.

Leerstand im Gewerbe ist vor allem in den noch nicht sanierten Gebäuden zu verzeichnen.

Das Sanierungsziel für den Gewerbehof Greifswalder Straße 212 - 213 wurde den aktuellen Anforderungen angepasst. Der Flächenanteil für sanierungsbedingt zu verlagernde Betriebe des Handwerks und verarbeitendes Gewerbe wurde reduziert. Auf dem Hof sollen auch Flächen für Betriebe aus dem Bereich Biotechnologie entwickelt werden.

Die Erdgeschossbereiche der meisten Wohngebäude werden für Handel, Gaststätten und Dienstleistungsgewerbe genutzt.

Die wohnungsnaher Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs ist sichergestellt. Neben einem erkennbaren Trend zur Ansiedelung gastronomischer Einrichtungen siedelt sich vermehrt auch spezialisierter Einzelhandel an.

Leerstehende Ladenflächen bzw. hohe Fluktuation in den Erdgeschosszonen der Wohnhäuser finden sich vor allem in der Greifswalder Straße. Die ansässigen Händler haben mittlerweile eine Interessengemeinschaft gegründet, um sich dieses Problems anzunehmen.

(76) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Winsstraße

S0419 Winsstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	4204		Grünflächen	Neubau Grünfläche	Marienburger Str. 41	b	900			-850	50
242	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Grünfläche	Stadtplatz	c	2.000				2.000
242	42	4204			Neubau Grünfläche	*) Marienburger Str. 31a	c	1.100				1.100
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Greifswalder Str. 219/220	c	1.000				1.000
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Marienburger Str. 42-46	b		400			400
SUMME								5.000	400	0	-850	4.550
332	42	4204		Grünflächen	Neubau Spielplatz	Marienburger Str. 41	b	500			-400	100
332	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Spielplatz	*) Marienburger Str. 31a	c	500				500
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Raabestr. 4 und 5	c	350				350
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Prenzlauer Berg 5	c	1.600			-975	625
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Winsstr. 44	c	750				750
332	42	4204			Neubau Spielplatz	*) Jablonskistr. 9	c	200				200
332	42	4204			Neubau Spielplatz	*) Christburger Str. 26	c	450				450
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Greifswald. Str. 219/220	c	500				500
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Jablonskistr. 34	b		400			400
332	42	4204			Neubau Schulhof m. Spielplatz	Christburger Str. 7	b		1.500			1.500
332	42	4204			Neubau Spiel- und Sportfläche	Winsstr. 49/50	b		1.300			1.300
SUMME								4.850	3.200	0	-1.375	6.675
3312	40	4030		Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	*)Jablonskistr. 32-34	a	6.030				6.030
3312	40	4030			Erneuerung Kita	*) Winsstr. 24	c	590				590
3312	40	4030			Neubau Kita	*) Christburger Str. 19	d	3.600		3.600		0
3312	40	4030			Umbau Gewerbegebäude in Kita	Christburger Str. 6	d	1.800		1.800		0
3312	40	4030			Neubau Kita	Greifswalder Str. 221	d	2.700		2.700		0
3312	40	4030			Umbau Gartenhaus	Christburger Str. 7	c	2.700				2.700
3312	40	4030			Neubau Kita	Marienburger Str. 23	d	2.400		2.400		0
SUMME								19.820	0	10.500	0	9.320
3312	40	4050		Jugendpflegestätte	Ern.Jugendfreiz.einr.	*) Marienburger Str. 32	d	3.000		3.000		0
SUMME								3.000	0	3.000	0	0
3314	37	3730		Grundschule	Erneuerung Schule	*) Christburger Str. 14	b	10.947				10.947
3314	37	3730			Erneuerung Schule	Heinrich-Roller-Str. 18	b/c	9.401	b=5.300 c=1.500		-2.600	6.800
3314	37	3730	70100		Erneuerung Schule	Christburger Str. 7	b	31.140			-2.800	28.340
3314	37	3730			Neubau Turnhalle 5. Grundschule	Winsstr. 49/50	a	3.175			4.325	7.500
3314	37	3730			Neubau der Turnhalle	*) Christburger Str. 14	d	14.845		14.845		0
3314	37	3730			Neubau der Turnhalle	Heinrich-Roller-Str. 18	c	7.150				7.150
SUMME								76.658	0	14.845	-1.075	60.737
3317	5	521		Feuerwehr	Neubau Feuerwehr	Marienburger Straße	c	25.000				25.000
SUMME								25.000	0	0	0	25.000

Winsstraße (10. RVO)

Gesamt

134.328 3.600 28.345 -3.300 106.282

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

a	in I-Planung eingestellt	13.530
b	ausfinanziert	48.337
c	geplante Invest., noch nicht in I-Planung	44.415
d	Investition gestrichen	28.345

10.1.4.5 Bötzowstraße

Der Erneuerungsprozess im Sanierungsgebiet Bötzowstraße ist inzwischen im Stadtbild ablesbar. Zahlreiche Wohngebäude, einige Gewerbegebäude und verschiedene private Grünflächen wurden wiederhergestellt. Im Wohnumfeld hingegen, insbesondere im Straßenraum, bei den öffentlichen Spielplätzen, den Grünanlagen und bei den Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Fortschritt weniger deutlich.

Wohnen

Eine zunehmende Bautätigkeit ist im Berichtszeitraum sowohl im Bereich der öffentlichen Förderung wie auch bei der freifinanzierten Erneuerung festzustellen. Für sechs Häuser wurden 1998 und 1999 Förderverträge im Rahmen der Sozialen Stadterneuerung abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der einzige Plattenbau im Sanierungsgebiet - Typ P 2/5 aus dem Jahr 1978 mit 64 Wohnungen - mittels öffentlicher Förderung (InstModRL 94 – industrielle Bauweise) saniert.

Bezüglich des Wohnungsneubaus ist gegenüber der Darstellung im 20. Stadterneuerungsbericht hervorzuheben, dass für die zwei genannten Neubauvorhaben doch noch eine öffentliche Förderung im Wohnungsbau gewährt wurde.

Für das Bauvorhaben Greifswalder Str. 28/Käthe-Niederkirchner-Str. 37-40 wurden im Jahr 1997 19 WE im 1. Förderweg bewilligt und in einer zweiten Rate im Jahr 1998 51 Wohnungen in der integrierten Förderung. Das Vorhaben, in das verschiedene Sonderwohnformen (Wohnungen für Aidskranke, Jugendwohngemeinschaften und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt) integriert sind, konnte so 1999 in Bau gehen.

Ebenfalls eine Bewilligung erhielt das Neubauvorhaben Esmarchstr. 4 im Jahr 1997 für 18 Wohnungen im 2. Förderweg (vereinbarte Förderung), der Baubeginn hat sich aber aufgrund eines Eigentümerwechsels verschoben.

Weitere freifinanzierte Wohnungsneubauvorhaben wurden vorbereitet. Dazu zählt ein genehmigtes Vorhaben mit 12 Eigentumswohnungen Am Friedrichshain 24. Ein Bauvorbescheid für eine Seniorenresidenz auf dem ehemaligen Saalbaugrundstück Am Friedrichshain 16-18, mit der neben einem Pflegebereich für 160 Plätze auch 42 betreute Wohnapartements für Senioren errichtet werden sollen, wurde positiv beschieden.

Das fortgeschriebene Neubaupotential beträgt damit rund 380 Wohnungen.

Durch Dachausbau wurden im Berichtszeitraum fast genauso viele Wohnungen realisiert wie in den bisher fertiggestellten Neubauvorhaben. 47 neue Dachgeschosswohnungen und 3 Erweiterungen bestehender Wohnungen ins Dachgeschoss wurden fertiggestellt. Damit sind seit 1992 in 32 Vorhaben 85 neue Dachwohnungen und zusätzlich 10 Erweiterungen bestehender Wohnungen ins Dachgeschoss in Form von Maisonettewohnungen geschaffen worden. Bei insgesamt 144 Grundstücken mit Wohngebäuden im Sanierungsgebiet ist demzufolge inzwischen bei etwa jedem vierten Grundstück das Dach ausgebaut.

Eine zunehmende Tendenz ist hinsichtlich der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlung von Altbauten in Einzeleigentum festzustellen. Allein im Jahr 1999 wurde für 10 Häuser im Sanierungsgebiet die Bescheinigung der Abgeschlossenheit erteilt, insgesamt sind es 30 Häuser mit 695 Wohnungen. Die Umwandlung vollzogen wurde aber lediglich in jedem dritten Haus mit erteilter Abgeschlossenheit bzw. bei rund 8% aller Wohnungen des Sanierungsgebietes.

Gemeinbedarf und öffentlicher Raum

Für die kommunale Kita Am Friedrichshain 18A konnte im Dezember 1999 der Baubeginn erfolgen, nachdem die Förderung als ökologisches Modellvorhaben im Europäischen Förderprogramm URBAN bewilligt worden war. Von den Gesamtkosten in Höhe von 2 Mio. DM trägt der Bezirk 25 %.

Weitere Mittel aus dem URBAN-Programm flossen im Bötzowviertel an den Förderverein der Pasteur-Oberschule für die Errichtung des Schulclubs "Tiefgang", an die Kurt-Schwitters-

Gesamtschule für ein Projekt zur Öffnung der Schule und zur Schulhofgestaltung sowie in die Töpferwerkstatt des Vereins "Kunst mit uns e.V." in der Hufelandstr. 16. Die ökologischen Einzelmaßnahmen zur Schulsanierung der 6. Grundschule und 1. Gesamtschule wurden fortgesetzt, unterstützt durch ABM.

Im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen oder Spielplätze konnten im Sanierungsgebiet bisher keine Maßnahmen umgesetzt werden.

Allerdings wurde auf dem brachliegenden Grundstück Liselotte-Herrmann-Str. 29/Ecke Hans-Otto-Straße ein Spielplatz errichtet, der zwar außerhalb des Sanierungsgebietes liegt, aber zu dessen Versorgung wesentlich beiträgt. Unter Einbeziehung von Bewohnerselbsthilfe, Beteiligung mehrerer Schulklassen, einer privaten Spende für ein Spielgerät und dessen kostenlosen Aufbau durch eine Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft wurde die Fläche aus Unterhaltsmitteln des Naturschutz- und Grünflächen-amtes hergestellt.

Eine weitere potentielle Spielplatzfläche wurde durch Entwicklung eines Kfz-Parkplatzes vorbereitet und für die Realisierung sind Mittel aus dem Programm "Stadtweite Maßnahmen – Qualifizierung und Beschäftigung" beantragt.

Das Hauptproblem zur Realisierung neuer Spielplätze oder zur Sicherung von Schulerweiterungsflächen bleibt der schleppende Grundstücksankauf durch die öffentliche Hand, obwohl mehrere private Grundstückseigentümer Übernahmeverlangen für ihre Grundstücke gestellt haben.

Eine weitere im Programm "Stadtweite Maßnahmen" beantragte Maßnahme wurde bereits im Jahr 1999 bewilligt. Sie hat den Umbau der Kreuzung Bötzowstraße/Hufelandstraße mit Gehwegvorstreckungen, Bordsteinabsenkungen, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen im angrenzenden Straßenraum zum Inhalt.

Für die Versorgung des Bötzowviertels mit Fernwärme wurden von der Bewag 1998/99 Versorgungsstrassen in der Bötzow-, Hufeland- und Esmarchstraße sowie in der Straße Am Friedrichshain verlegt, an die bereits mehrere Wohn- und Gewerbegebäude sowie eine Kita und drei Schulen angeschlossen wurden.

Gewerbe

Einer gewerblichen Zwischennutzung der Brauerei Schneider im Schweizer Garten wurde für einen Zeitraum von fünf Jahren zugestimmt, da sich die Gemeinbedarfsnutzungen derzeit nicht umsetzen lassen. Für das Grundstück Am Friedrichshain 16-18 wurde im Zuge der o.g. Bauvoranfrage ein Hotel mit 85 Zimmern, das in die Seniorenwohnanlage integriert ist, positiv beschieden.

Zahlreiche Ladenumbauten und Erdgeschossumnutzungen für wohnverträgliche Gewerbenutzung wurden genehmigt. Die Einrichtung eines Lidl-Marktes in einem Hofkeller erfolgte wie auch die Eröffnung mehrerer neuer Gastronomiebetriebe. Auch die Anzahl von Dienstleistungsbetrieben hat zugenommen.

Dennoch ist eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen: mehr als ein Viertel der Läden im Bötzowviertel stehen leer. Dies ist ein Ergebnis der 1998 durchgeführten Erhebung zum Thema wohnungsnaher Einzelhandel. Die wohnungsnahere Versorgung im Bötzowviertel wird aber als gesichert eingeschätzt.

(77) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Bötzowstraße

S0420 Bötzowstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Plang. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	4204		Grünflächen u. Gartenbau	Neubau Grünfläche	Am Friedrichshain 28, 29-32 "Schweizer Garten"	c	3.250				3.250
242	42	4204			Ern. Grünfl. Stadtplatz	*) Arnswalder Platz	c	0	5.370			
SUMME								3.250	5.370	0	0	8.620
332	42	4204		Neub. Kind.spielplatz	Pasteurstr. 20, 22, 24, 26	c	245			315		560
332	42	4204			Esmarchstraße 3		c	235				
332	42	4204	71606	Neub. Kind.spielplatz	Bötzowstraße/ Käthe-Niederkirchner-Str. 27	a	285				-85	200
332	42	4204			Hans-Otto-Str.10/ Hufelandstr., Hans-Otto-Str. 8		c	625				
332	42	4204		Neub. Kind.spielplatz	Pasteurstraße 14/ Esmarchstraße 14	c	330					330
332	42	4204			Am Friedrichshain 29-32 "Schweizer Garten"		c	500				
332	42	4204		Umbau/Ern.Spielplatz	Dietr.-Bonhoeffer-Str.22-27	c	990					990
332	42	4204			Am Friedrichshain 19-21		c	0	550			
SUMME								3.210	550	0	230	3.990
3312	40	4030	71503	Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	Am Friedrichshain 18a	b	3.260			-1.260	2.000
3312	40	4030			Neubau Kita	Am Friedrichshain 29-32	c	6.360			-3.720	2.640
3312	40	4030		Neubau Kita	Esmarchstraße 4	d	3.780		3.780			0
3312	40	4030			Pasteurstr. 20-26		d	3.780		3.780		0
3312	40	4030		Neubau Kita	N.N. (Pasteurstr. 19-27)	c	6.300				-1.900	4.400
SUMME								23.480	0	7.560	-6.880	9.040
3312	40	4050		Jugendpflegestätte	Ern.Jugendfreiz.einr.	K.-Niederkirchner-Str. 7	d	750		750		0
3312	40	4050			Ern.Jugendfreiz.einr.	Esmarchstr.27/ K.-Niederkirchner-Str. 34	c	0	500			500
3312	40	4050		Neub.Jugendfreiz.einr.	Am Friedrichsh. 29-32 "Brauerei Schneider"	c	3.850					3.850
3312	40	4050			Neub.Nachbsch.treff	Pasteurstraße 26	c	0	390			390
3312	40	4050		Ern.Jugendfreiz.einr.	*) Päd.betreuter Spielpl.		c	0	1.200			1.200
						Werneuchener Wiese						
SUMME								4.600	2.090	750	0	5.940
3314	37	3730		Grundschule	Ern.Grundschule	Pasteurstraße 10, 12	c	10.000				10.000
3314	37	3760			Stadtbibliothek	Esmarchstraße 18	c		1.000			1.000
3314	37	3733		Gymnasium	Ern. Gymnasium	Pasteurstraße 7, 11	c	10.000				10.000
3314	37	3733			Neub.Fachr.tr.Gym.	Dietrich-Bonhoeffer-Str. 6-9	c	8.000				8.000
3314	37	3733		Neub.Sporth.für Gym und Grundsch.	Dietrich-Bonhoeffer-Str. 6-9	c	14.000				-2.000	12.000
3314	37	3734	71501		Gesamtschule	Haus 1: Greifsw.Str. 24-25	c	34.000	b=3.400	c=30.600		
3314	37	3734		Ern. Gesamtschule		Haus 2: Bötzowstraße 11	b/c					
3314	37	3734		Sporth.Gesamtsch.	Am Friedrichsh. 29-32	c	14.000					14.000
SUMME								90.000	1.000	0	-2.000	89.000

Bötzowstraße (11. RVO)

Gesamt

	124.540	9.010	8.310	-8.650	116.590
a	in I-Planung eingestellt				200
b	ausfinanziert				5.400
c	geplante Invest., noch nicht in I-Plang.				110.990
d	Investition gestrichen				8.310

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

10.1.5 Friedrichshain

10.1.5.1 Samariterviertel

Wohnen

Die soziale Struktur des Gebietes stellt eine gute Mischung verschiedenster Bewohnergruppen dar. Vor allem Arbeiter, Angestellte und in der Ausbildung befindliche Personen leben hier.

Im Zeitraum 1996 bis 1999 ist ein Rückgang der Gebietsbevölkerung (3%) zu beobachten. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist im Berichtszeitraum von 22% auf 16% gesunken. Bei Zuwanderungen in das Gebiet überwiegen Single-Haushalte. Jedoch ist seit Anfang 1999 ein Anstieg sowohl der Zahl der Gebietsbevölkerung als auch des Anteils an Haushalten mit Kindern zu verzeichnen.

Trotz der gegenwärtig in Berlin zu beobachtenden großen Mobilität der Bevölkerung ist seit förmlicher Festlegung etwa die Hälfte aller Haushalte als Gebietsbewohner im Samariterviertel verblieben.

Mit 45% liegt der Anteil von Haushalten mit einem Nettoeinkommen unter 1.800,- DM etwa doppelt so hoch wie der Ostberliner Durchschnitt. Aus statistischen Erhebungen ist ersichtlich, dass sich diese Haushalte überwiegend auf den unsanierten Altbaubestand konzentrieren. Jedoch ist nicht mehr wie

in den Anfangsjahren eine "Flucht" erwerbsunsicherer Haushalte vor der Sanierung zu beobachten.

Im Berichtszeitraum 1998- 1999 wurden im Sanierungsgebiet insgesamt rund 930 Wohnungen erneuert. Somit wurden ca. 45% des gesamten Wohnungsbestandes seit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes modernisiert und instandgesetzt.

Im Samariterviertel sind im Berichtszeitraum 130 Wohnungen neu errichtet worden.

Gemeinbedarf und öffentlicher Raum

In den Jahren 1998 und 1999 sind in den 3 Schulen und der Musikschule sowie in einer Kita Teilerneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden. Hierbei handelte es sich um Maßnahmen zur

Energieumstellung und zur Erneuerung der Sanitäranlagen sowie zum Brandschutz.

Im Berichtszeitraum wurde der öffentliche Straßenraum der Schreinerstraße durch die Anlage von Gehwegvorstreckungen, Pflanzflächen und die Einfassungen der Pflanzflächen mit Schmuckgittern neu gestaltet. In einer Vielzahl von Straßen wurden in Ergänzung des vorhandenen Straßenbegleitgrüns Baumscheiben angelegt und neu bepflanzt.

Ein Spielplatz wurde erneuert. Nach Abbruch der ruinösen Altbebauung wurde auf einem Grundstück eine Sportfreifläche neu errichtet. Diese wird durch eine Schule genutzt, ist jedoch auch der Öffentlichkeit zugänglich.
Im übrigen sind bei der Erneuerung der Gemeinbedarfseinrichtungen Defizite festzustellen.

Entwicklung Gewerbe

Die Entwicklung des Gewerbes im Samariterviertel wird stark beeinflusst durch die Entwicklung des Gewerbes entlang der Frankfurter Allee. Hierbei sind sowohl positive Effekte durch die Anziehung von Kaufkraft als auch negative Auswirkungen durch Verdrängungswettbewerb zu beobachten.

Durch die Fertigstellung der Sanierungsvorhaben im Berichtszeitraum konnten günstige Voraussetzungen sowohl für Gewerbeneuansiedlungen als auch für die Entwicklung des Bestandsgewerbes hergestellt werden. Besonders geprägt ist hiervon die Schreinerstraße und deren Kreuzungsbereiche, wodurch sich eine Angleichung an die qualitativen Merkmale der Bänischstraße ergibt. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass bereits nahezu zwei Drittel der Bestandsgewerbebetriebe in sanierten oder Neubauobjekten Ihren Unternehmenssitz haben.

Bei der Nahversorgung der Gebietsbevölkerung besteht nach wie vor ein Defizit, da kein Zuwachs im Bereich des Einzelhandels zu verzeichnen ist.

Für die Branche des produzierenden Gewerbes konnte keine Verbesserung des Flächenangebots erreicht werden. Die geplante Entwicklung entsprechender Standorte im Gebiet konnte bisher noch nicht umgesetzt werden.

Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele

Die 1997 fortgeschriebenen Zielstellungen sind zusammenfassend im Erneuerungskonzept dargestellt. Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen.

Sicherung der Sanierungsziele

Zur Umsetzung der Sanierungsziele (Errichtung eines öff. Spielplatzes) wurden zwei Grundstücke durch das Land Berlin erworben. Die zur rechtlichen Sicherung der Sanierungsziele für das Samariterviertel aufgestellten Bebauungspläne weisen folgenden Stand auf:

(78) Tabelle Bebauungsplanverfahren Samariterviertel

B-Plan	Geltungsbereich	Ziel	Verfahrensstand
V- 12	Pettenkofenstr. 31-35, Dolziger Straße 31, Voigtstraße 16 / Teilfläche, Voigtstraße 17	WA, öffentliche Spielplätze	Bürgerbeteiligung abgeschlossen
V- 20	Pettenkofenstr. 20-26, Pettenkofenstr. 19 / Teilfl.	Schulerweiterung	Durchführungsbeschluss
V- 22	Rigaer Straße 81-83, Schreinerstraße 4	WA, Schulerweiterung	Bürgerbeteiligung abgeschlossen
V- 35	Schreinerstr. 48, 49	Öffentlicher Spielplatz	Rechtsverordnung in Kraft getreten
V- 45	Pettenkofenstr. 4c-5 u. 19/Teilfl., Mühlenweg	Ml, Jugendfreizeiteinr.	Beschluss zur Bürgerbeteiligung
V- 46	Schreinerstr. 25, 26	Öffentlicher Spielplatz	Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung aufgrund Zieländerung
V- 53	Schreinerstr. 45, 46	Öffentlicher Spielplatz	Rechtsverordnung in Kraft getreten
V- 59	Dolziger Str. 19-22	Jugendfreizeiteinr., öffentl. Spielpl.	Bürgerbeteiligung abgeschlossen
V- 62	Bänischstr. 14-18, Rigaer Str. 87-90, Zellestr. 2-4 u. 7-9	WA, Sporthalle	Bürgerbeteiligung abgeschlossen
V- 63	Zellestr. 11,12, Liebigstr. 17-19 u. 20-21, Bänischstr. 2-4/ Teilfl.	Schulerweiterung, Jugendfreizeiteinr.	Bürgerbeteiligung abgeschlossen
V- 78	Rigaer Str. 71- 73 A	Gewerbe, Jugendfreizeiteinr.g	Beschluss zur Bürgerbeteiligung

(79) Bezirksamtsbeschlüsse Samariterviertel

Thema	Datum
Miethöhebegrenzung für das Sanierungsgebiet Samariterviertel Fortgeschrieben mit Beschluss vom	(14.06.94) (13.01.98)
Orientierungsrahmen für Gewerbemieten im Sanierungsgebiet Samariterviertel Fortgeschrieben mit Beschluss vom	(26.09.95) (21.04.98) (23.04.99)
Regelung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für Werbeanlagen Fortgeschrieben mit Beschluss vom	(27.08.96) (20.01.98)
Grundsätze für die Veräußerung von nicht sanierten Wohnungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	(21.01.98)

Wichtigstes Instrument für die Einhaltung der Sanierungsziele ist der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt gemäß §§144, 145 BauGB. In den Jahren 1998 bis 1999 wurden 585 Anträge bei der Sanierungsverwaltungsstelle eingereicht.

(80) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Samariterviertel

S0517 Samariterviertel				Bezeichnung	Investition	Standort*)				Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c					
KGR	EP	Kap.	Titel			in I-Planung eingestellt = a	ausfinanziert = b	Gepl.Invest.nicht in I-Planng. = c	Investition gestrichen = d		neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. + / -						
242	42	42 04		Grünflächen u.Gartenbau	Erneuerung Grünanl.	Schleidenplatz		c						250					
242	42	42 04			Erneuerung Grünanl.	Bänschpromenade		b	Maßnahme ausfinanziert			338	788						
242	42	42 04			Erneuerung Grünanl.	Straßengrün		b/c	b:1.500/c:3000				4.500						
														SUMME	5.200	0	0	338	5.538
242	42	42 04		Grünflächen u.Gartenbau	Neubau der Fläche	Dolziger Straße 19-23		d			450			0					
242	42	42 04			Neubau der Fläche	Schreinerstraße 25-26		c						150					
242	42	42 04			Neubau der Fläche	Schreinerstraße 49		d			100			0					
														SUMME	700	0	550	0	150
332	42	42 04		Grünflächen u.Gartenbau	Erneuerung Spielplatz	Schleidenplatz		b/c	b:50/c:50					100					
332	42	42 04			Erneuerung Spielplatz	Schreinerstr. 48-49		c				60	860						
332	42	42 04			Erneuerung Spielplatz	Schreinerstr. 25-26		c			450		850						
332	42	42 04			Erneuerung Spielplatz	Eldenaer Str. 22/ Samariterstr.21		c		760			760						
														SUMME	1.300	760	0	510	2.570
332	42	42 04		Grünflächen u.Gartenbau	Neubau Spielplatz	Schreinerstr. 45-46		c						1.100					
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Voigtstraße 17		b	Maßnahme ausfinanziert			-115	335						
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Eldenaer Str. 26		d			850		0						
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Bänschstr. 68		c		450			450						
														SUMME	2.400	450	850	-115	1.885
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	Zellestraße 9a (Block 28)		d			640		0						
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Pettenkofenstr. 20-24		c					860						
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Schreinerstraße 13		d			520		0						

S0517 Samariterviertel				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c		
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-			
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Schreinerstraße 32	d			640		0		
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Rigaer Straße 58,59	d			640		0		
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Bänschstraße 76-86	c					5.200		
3312	40	40 50		Jug.freizeitst.	Ern. Jugendclub	Liebigstraße 17-20	d			500		0		
								SUMME	9.000	0	2.940	0	6.060	
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Neubau Kita	Dolziger Str. 19- 23	d			7.160		0		
3312	40	40 30			Neubau Kita	Bänschstr. 8-10	d			5.470		0		
3312	40	40 30			Neubau Kita	Dolziger Straße 25-26	d			5.470		0		
3312	40	40 50		Jugendfreizeitstätte	Neub.Jug.einrichtung	Bänschstr. 86	d			500		0		
3312	40	40 50			Neub.Jug.einrichtung	Liebigstr. 17-20	c		4.200			4.200		
3312	40	40 50			Neub.Jug.einrichtung	Rigaer Straße 71-73a	c		1.120			1.120		
3312	40	40 50			Neub.Jug.einrichtung	Pettenkofersstraße 5	c		4.000			4.000		
								SUMME	18.600	9.320	18.600	0	9.320	
3313	17	17 00		Kultur	Ern. Kultureinrichtung	Schreinerstraße 9	d			360		0		
3313	17	17 00			Ern. Kultureinrichtung	Voigtstraße 25	d			270		0		
3313	17	17 00			Ern. Kultureinrichtung	Bänschstraße 73	d			760		0		
3313	17	17 00			Ern. Kultureinrichtung	Voigtstraße 7-8	d			610		0		
								SUMME	2.000	0	2.000	0	0	
3313	37	37 60		Stadtbibliothek	Neubau Kultureinr.	Bezirksbibl.Pettenk.str. 4c-5	c	Sonderfinanzierung durch Privat				0		
								SUMME	k.A.				k.A.	
3314	37	37 30		Grundschule	Ern. Grundschule	Pettenkofersstraße	c					43.200		
3314	37	37 30			Neubau Sporthalle	Pettenkofersstraße	c					16.500		
3314	37	37 30			Ern. Sportfläche	Pettenkofersstr. 25,26	c		6.600			6.600		
3314	37	37 30			Ern. Grundschule	Liebigstraße	c					41.500		
3314	37	37 30			Neubau Sporthalle	Liebigstr. 17-20	c		5.500			5.500		
3314	37	37 30			Ern. Grundschule	Sporthalle Zelleplatz	d			20.300		0		
3314	37	37 30			Ern. Sportfläche	Zelleplatz, Block 29	c		1.500			1.500		
3314	37	37 33		Gymnasium	Ern. Gymnasium	Rigaer Straße	c					49.500		
3314	37	37 33			Neubau Sportfläche	Schreinerstr. 4	c			900		900		
								SUMME	171.000	14.500	20.300	0	165.200	
3314	37	37 35		Sonderschule	NeubauSchwerhörigenschule	Samariterstr. 19- 20	d			56.400		0		
								SUMME	56.400	0	56.400	0	0	
3315	40	40 60		Gedekte Sportfläche	Neubau Sportfläche	Samariterstr. 19- 20	c	Sonderfinanzierung durch Privat				0		
								SUMME	k.A.				k.A.	
3316	39	39 50		Freizeitstätten f.Senioren	Ern. Seniorenfreizeitheim	Rigaer Straße 96/ Liebigstraße 14	d			500		0		
								SUMME	500	0	500	0	0	
3316	39	39 50		Freizeitstätten f.Senioren	Neubau Seniorenfreizeitheim	Dolziger Straße 19-20	d			1.900		0		
3316	39	39 50			Neub.Senior.fr.z.heim	Pettenkofersstraße 4c-5	d			600		0		
3316	39	39 50			Neub.Senior.fr.z.heim	Bänschstraße 86	d			1.000		0		
								SUMME	3.500	0	3.500	0	0	
Samariterviertel (9. RVO)								GESAMTSUMME		270.600	25.030	105.640	733	190.723
								a	in I-Planung eingestellt					
								b	ausfinanziert				2.673	
								c	gepl. Investition, noch nicht in I-Planung				188.050	
								d	Investition gestrichen				105.640	

10.1.5.2 Warschauer Straße

Die Entwicklung im Sanierungsgebiet Warschauer Straße war im Zeitraum 1998/99 durch einen hohen Investitionsdruck gekennzeichnet.

Die Fertigstellung größerer Neubauvorhaben und der Abschluss zahlreicher geförderter und freifinanzierter Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben hat dazu geführt, dass die Sanierungsdurchführung bereits deutlich im Stadtbild ablesbar ist. Dies gilt besonders für den Bereich des Comeniusplatzes, dessen Platzkante nunmehr durch die Fertigstellung der Neubauvorhaben an der Torellstraße, Kopernikusstraße/ Ecke Gubener Straße und Gubener Straße 47 baulich gefasst ist.

Sanierungsfortschritte im Gebäudebestand sind insbesondere im östlichen Abschnitt der Kopernikusstraße sichtbar, hier vor allem die Sanierung in Verbindung mit einer Entkernung (Abriss des jeweils 1. Quergebäudes) im Bereich der Grundstücke Kopernikusstraße 20 bis 22, die auf zwei der drei Grundstücke abgeschlossen wurde.

Im Gegensatz zu dieser Investitionstätigkeit auf privaten Grundstücken bestehen jedoch nach wie vor deutliche Defizite bei der Erneuerung der Gemeinbedarfseinrichtungen und in der Gestaltung des öffentlichen Raums.

Die Maßnahmen waren hier bisher auf einzelne Baumpflanzungen sowie die Sanierung der Straßenbahngleise in der Kopernikusstraße beschränkt. Die Bereitstellung von Finanzmitteln

für Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den Anliegerstraßen und der Warschauer Straße (Promenade) erscheint dringend erforderlich, um eine für die Bewohner spürbare Verbesserung der Wohnumfeldsituation zu bewirken.

Die hierdurch erreichbare Qualitätssteigerung und Identifikation der ansässigen Bevölkerung mit ihrem Wohnstandort kann einen wichtigen Beitrag zum intendierten Erhalt der Bevölkerungsstruktur einerseits aber auch einen Beitrag zur Verminderung der berlinweiten Randwanderung von Familien- bzw. Haushalten mit Kindern leisten.

Bei der Begrünung und Entsiegelung der privaten Wohnhöfe orientierten sich die Anstrengungen der privaten Eigentümer zumeist an einem niedrigen Standard, sodass hier eine schwerpunktartige Stärkung der Bemühungen um den Sanierungsfortschritt zu leisten sein wird.

Die Entwicklung des Gewerbes ist durch eine tendenzielle Stabilisierung der Situation in Gewerbeobjekten in den Blockkimbereichen gekennzeichnet, jedoch war mit einzelnen Ausnahmen hier keine größere Investitionstätigkeit feststellbar. In den bereits sanierten Objekten stehen Gewerbeflächen nur in Einzelfällen leer. Im Gegensatz hierzu ist die Entwicklung des Ladengewerbes in der straßenseitigen Erdgeschosszone deutlich negativer zu beurteilen.

Wohnen

Bis Ende 1999 wurden etwa 330 Neubauwohnungen fertig gestellt, davon im Berichtszeitraum 108. Zusätzlich wurden 69 Wohnungen durch Dachgeschossausbau (auch Maisonette oder Ersatzwohnraum) realisiert, davon 32 mit Baubeginn vor förmlicher Festlegung.

Von der zu erneuernden Altbausubstanz (Wohnen) sind etwa 40 % modernisiert und instandgesetzt worden.

Wohnbevölkerung

Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb des gesamten Berichtszeitraumes um ca. 6,4 % gegenüber 1997 verringert und betrug Ende 1999 ca. 5.808. Sie ist 1999 gegenüber 1998 jedoch nicht weiter gesunken. Die Stabilisierung gegenüber 1998 betrifft jedoch nicht alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Während die Zahl der Bewohner zwischen 18 und 26 Jahren um fast 7 % gestiegen ist und fast ein Viertel an der Gesamteinwohnerschaft zählt, hat sich die Anzahl von Kindern zwischen 6 und 14 Jahren im Berichtszeitraum um ca. 25,6 % und die der Jugendlichen zwischen 15 und 17 Jahren um ca. 14,7 % deutlich verringert. Deutlich zurückgegangen ist auch der Anteil der älteren Bewohner in den Altersklassen 55-64 und über 64 Jahren mit 20,5 bzw. 21,6 %.

Der Anteil der nichtdeutschen Bewohner ist annähernd konstant geblieben und liegt bei knapp 11%.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsprozesse schlagen sich in einem Rückgang von Haushalten mit Kindern und einer Zunahme von Einpersonenhaushalten nieder. Die mittlere Wohndauer ist mit 7 Jahren vergleichsweise gering, dennoch höher als in den übrigen Sanierungsgebieten Friedrichshains. Sie beruht größtenteils auf den Wanderungsprozessen im Gebiet; jeder fünfte Haushalt hat innerhalb des Berichtszeitraums die Wohnung gewechselt.

Die bisher heterogene Sozialstruktur ist mit leichten Veränderungen der Relationen weiterhin vorhanden. Der Anteil studentischer, d.h. auch einkommensschwächerer Haushalte, ist gestiegen, während der Anteil von erwerbstätigen Haushalten auf ein gutes Drittel zurückgegangen ist. Das allgemeine Einkommensniveau der Gebietsbevölkerung hat sich leicht erhöht und beträgt ca. 2.000 DM im Monat, was vorwiegend auf einer allgemeinen Steigerung des Einkommensniveaus der Bevölkerung beruht.

Gemeinbedarf

Für den Kinderspielplatz Grünberger Straße 43-45 konnte Mitte 1998 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes hinsichtlich der benötigten Spielflächen geschlossen werden. Der vorgesehene Erwerb des Teilgrundstückes durch die LBB-GEG verzögerte sich wegen ungeklärter Rechtsfragen über die Höhe des Ankaufswertes.

Für den neu in die Planung aufgenommenen Kinderspielplatz Gubener Straße 23/24 konnte im 2. Quartal 1998 ein Grundstücksüberlassungsvertrag für die Teilfläche Gubener Straße 24 geschlossen werden. Für die Teilfläche Gubener Straße 23 ist der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages vorgesehen, so dass hier voraussichtlich kein Grunderwerb erforderlich wird.

Aufgrund sinkender Schüler- und Kinderzahlen sind die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ursprünglich beabsichtigten Schulerweiterungen der 3. Realschule Frankfurter Allee 14 a und der 9. Grundschule Lasdehner Straße mit Überarbeitung der Schulentwicklungsplanung in 1998 aufgegeben worden. Hier sowie am 4. Gymnasium Frankfurter Allee 6-8 sind jedoch neben den bisherigen Teilmaßnahmen zur baulichen Instandsetzung noch erhebliche Investitionen im Bestand, vor allem zur Verbesserung der Pausen- und Sportflächen sowie der Fachraumausstattungen und der Sanierung der vorhandenen Sporthallen, erforderlich.

Eine schrittweise Verbesserung der mangelhaften Versorgung mit gedeckten Sportanlagen ist erst mit der Realisierung der 3-Feldhalle an der 5. OG Helsingforscher Straße zu erwarten, die im Entwurf zur I-Planung (2000 – 2004) der Bezirke Friedrichshain/Kreuzberg enthalten ist und daher zusätzlich in die Planung aufgenommen wurde.

Aufgegeben wurde der Kindertagesstättenneubau Revaler Straße (RAW-Gelände), für den lt. Fachverwaltung kein rech-

nerischer Bedarf mehr gegeben ist. Die Gebietsversorgung wird durch vorhandene Einrichtungen im Verflechtungsbereich des Sanierungsgebietes gewährleistet.

Entfallen ist der Neubau eines Kulturzentrums in der Grünberger Straße 57. Das Grundstück wurde rückübertragen und zwischenzeitlich durch das Kolping-Bildungswerk modernisiert und instandgesetzt.

Im Rahmen der Bündelung bezirklicher Einrichtungen in der alten Feuerwache Marchlewskistraße 6 (Ersatzstandort für die bereits aufgegebenen Jugendfreizeiteinrichtung Boxhagener Str. 16) wurde neben Einrichtungen der Kulturverwaltung auch der Jugendclub "Tabu" (ehem. Gubener Straße 25) im September 1998 untergebracht. Insgesamt standen hier für den Ausbau der Feuerwache ca. 4,9 Mio. DM zur Verfügung, davon ca. 2 Mio. DM aus Sponsorenmitteln.

Im Neubauvorhaben der GSW im Block 1 wurde 1998 eine Seniorenfreizeitstätte mit insgesamt 70 Plätzen realisiert. Im gleichem Bauvorhaben wurden auch 18 seniorengerechte Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaft errichtet.

Gewerbe

Mit dem Comenishof im Innenbereich des Blockes 6 stand Ende des Jahres 1999 ein für das Sanierungsgebiet bedeutendes Gewerbevorhaben kurz vor der Fertigstellung. Das mit ca. 33. Mio. DM aus GA-Mitteln geförderte Objekt wurde gut angenommen und ist nahezu voll vermietet. Das Nutzungsschwergewicht liegt deutlich im Bereich des modernen Dienstleistungsgewerbes, traditionelles Handwerk bzw. verarbeitende Betriebe der gewerblichen Produktion bilden die Ausnahme.

Im Block 15 ist die Sanierung der überwiegenden Zahl der Gewerbeobjekte abgeschlossen. Bei den ansässigen Gewerbebetrieben zeigt sich eine Tendenz zur Mode- und Textilbranche, die offenbar Führungsvorteile und Kontakte zu einem größeren Unternehmen in der Grünberger Straße 54 nutzen. Klärungsbedarf besteht in diesem Block weiterhin hinsichtlich der Erschließung des gefangenen Gewerbegrundstückes Warschauer Straße 70 a und der künftigen baulichen Nutzung der Kopernikusstraße 26a.

In den bereits sanierten Gewerbeobjekten im Innenbereich des Blockes 16 konzentrieren sich Firmen und Einrichtungen aus dem Bereich Aus- und Fortbildung sowie der EDV- und Medienbranche. Sanierungsbedarf besteht hier noch bei den Gewerbeobjekten im nördlichen Abschnitt des Blockinnenbereichs.

Dies zu beobachtende Tendenz einer örtlichen Konzentration von Gewerbebetrieben bestimmter Branchen in den Blöcken 15 und 16 sollte im Zuge der Steuerung des weiteren Sanierungsprozesses unterstützt und genutzt werden, weil hiervon eine Stabilisierung des Gewerbebestandes zu erwarten ist.

Im nördlichen Block 2 bestand bisher keine nennenswerte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit wegen der teilweise bis Mitte 1999 ungeklärten Eigentumsverhältnisse sowie der noch ergebnislosen Veräußerungsbemühungen des Bundes für die Gewerbegrundstücke Kadiner Straße 17 und 19 und der noch ungeklärten Erschließung eines gefangenen Grundstücks. Hier wird voraussichtlich im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele eine Modifikation/Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, da voraussichtlich mit keinem, mehrere Grundstücke umfassenden Investitionsvorhaben mehr zu rechnen ist.

Die Entwicklung des Ladengewerbes ist trotz der örtlichen Gewerberaum- und der verstetigten Aktivitäten der Interessengemeinschaft Warschauer Straße durch einen erhöhten Leerstandsanteil und den Einzug von sogenannten low-budget-shops gekennzeichnet, der sich nicht nur auf unsanierte Läden im EG beschränkt, sondern mitunter auch sanierte Objekte betrifft. Betroffen ist hiervon vor allem die verkehrlich stark belastete Warschauer Straße. Ursachen für diese Entwicklung dürften zugleich die vergleichsweise geringe Kaufkraft der Anwohner und die starke regionale Konkurrenz durch neu errichtete Einkaufszentren (Ring-Center I+II usw.) sein, jedoch auch die geringe Aufenthaltsqualität des Straßenraumes.

Die anfänglichen Bemühungen, die Warschauer Straße mit Hilfe eines gezielten Standortmanagements (city-management) wieder zu einer "Adresse" herauszubilden, mussten nach zu

kurzer, aber dennoch durch eine Prämierung beim bundesweiten Wettbewerb "Attraktive Geschäftsstraßen - Ideen für den Erlebnisraum Innenstadt" gekennzeichneten Anlaufphase wegen fehlender Mittel eingestellt werden.

Einen Beitrag zur Leerstandsvermeidung könnte hier künftig eine bewusste Stärkung des Büro- und Dienstleistungsgewerbes im 1.OG der Warschauer Straße zur Erhöhung von Kundenfrequenzen leisten.

Im Bereich der Simon-Dach-Straße ist die Etablierung einer Kneipenszene zu beobachten, die einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Sanierungsgebietes leistet. Die Entwicklung sollte im weiteren Sanierungsverlauf gestützt, aber auch im Einklang mit den Bedürfnissen der Anwohner nach nächtlicher Wohnruhe gehalten werden.

Konkretisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele

1999 wurde die Abstimmung zur zweiten Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes eingeleitet. Die Fortschreibung ist erforderlich, um die Ergebnisse vertiefender Untersuchungen für Teilbereiche (Gutachten Block 16) einzuarbeiten, notwendige Konkretisierungen der Sanierungsziele grundstücksbezogen darzustellen und die zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Gebäudebestand (Abrisse, fertig gestellte Neubauvorhaben) redaktionell zu übernehmen.

Eine wesentliche Änderung gegenüber der ersten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes besteht in der Neuordnung der internen Erschließung des Blockes 16. Geplant ist hier ein Verzicht auf die separate Erschließung der Gewerbegebäude im Blockinnenbereich über die jeweiligen Vorderhäuser zugunsten einer gemeinsamen zentralen Erschließung über das Grundstück Warschauer Straße 59. Die Umsetzung dieses Sanierungsziels wird einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auf den betroffenen Grundstücken leisten. Das Konzept wurde eingehend mit der Betroffenenvertretung und den Eigentümern der beteiligten Grundstücke diskutiert und wird von einem weitgehenden Konsens getragen.

Im Block 6 wird auf dem Grundstück Kopernikusstraße 32 die Darstellung des Gewerbeneubaus an die Planungen des Investors entsprechend der erteilten Baugenehmigung angepasst.

Im Block 14 soll voraussichtlich auf die blockinterne Erschließung der geplanten öffentlichen Freifläche über zahlreiche Einzelgrundstücke verzichtet werden, weil die Umsetzung dieses Konzeptes aufgrund des unterschiedlichen Sanierungsfortschrittes auf den Einzelgrundstücken und des z.T. prinzipiellen Widerstandes von betroffenen Eigentümern nicht möglich er-

scheint. Vorgesehen ist nunmehr ein direkter Zugang von den Grundstücken, die unmittelbar an die Fläche angrenzen.

Notwendige Wegerechte sollen erstmalig in die Darstellung des Erneuerungskonzeptes aufgenommen werden, weil die Lösung der Erschließungsproblematik für die zahlreichen gefangenen Grundstücke im Sanierungsgebiet eine wesentliche Aufgabe der Sanierungsdurchführung darstellt.

(81) Tabelle Bebauungsplanverfahren Warschauer Straße

B-Plan	Geltungsbereich	Ziel	Verfahrensstand
V-29	Grünberger Straße 24,26, Kopernikusstr. 32-35, Gubener Straße 44-47	Mischgebiet (Gewerbehöfe) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Beteiligung Träger öffentlicher Belange in 1999 abgeschlossen
V-48	Warschauer Str. 70, Grünberger Str. 38/54, Kopernikusstr. 20-28, Flurstücke 189 (Warschauer Str. 70a), 194 (hinter Grünberger Str. 44), 195 (hinter Kopernikusstr. 26), 198 (hinter Grünberger Str. 48)	Mischgebiet, (Neuordnung Wohnen / Gewerbe), Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Frühzeitige Bürgerbeteiligung in 1995 durchgeführt
V-75	Grünberger Straße 43/45	Kinderspielplatz, Parkanlage und Ärztehaus	öffentliche Auslegung vom 13.11. bis 12.12.2000
V-80	Gubener Straße 34 und 35, Warschauer Straße 28,29,30	Wohngebiet (Abbruch baulicher Anlagen), Mischgebiet	Planungsanzeige SenStadt (noch kein Aufstellungsbeschluss)

(82) Tabelle Bezirksamtsbeschlüsse Warschauer Straße

Thema	Datum
Fortschreibung sozialer Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete	14.07.1998
Grundsätze für die Veräußerung von nicht sanierten Wohnungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	21.01.1998
Änderung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei Werbeanlagen	20.01.1998
Fortschreibung der Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Modernisierungsmaßnahmen	13.01.1998

(83) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Warschauer Straße

S0519 Warschauer Str.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = a ausfinanziert = b Gepl. Invest., nicht in I-Planung = c Investition gestrichen = d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-		
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern. Grünfläche	Warschauer Str. (Mittelprom.)	c				-1.308	2.142
242	42	42 04			Ern. Grünfläche	Grünberger Straße 43-45	c					540
242	42	42 04			Ern. Grünfläche	Marchlewskistraße 95-99	d		2.000			0
SUMME								5.990	0	2.000	-1.308	2.682
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern. Spielplatz	*) Frankf.A., Hildegard-J. Str.	b	Maßnahme ausfinanziert				110
332	42	42 04			Ern. Spielplatz	Gubener Straße 23-24	c		384			384
SUMME								110	384	0	0	494
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Neub. Spielplatz	Grünberger Str. 43-45	c				-153	127
332	42	42 04			Neub. Spielplatz	Marchlewskistraße 95-99	c				196	400
SUMME								484	0	0	43	527
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Erneuerung Kita	Simon-Dach-Straße 24	d			900		0
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Libauer Straße 9	d			756		0
3312	40	40 50		Jugendfreizeitstätte	Ern. Jugendfreiz. heim	*) Kadiner Str. (Regenbogenhaus)	c					1.480
SUMME								3.136	0	1.656	0	1.480
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Neubau Kita	Lasdehner Straße	d			4.800		0
3312	40	40 30			Neubau Kita	*) Revaler Straße (RAW)	d			6.000		0
3312	40	40 50		Jugendfreizeitstätte	Neubau Jug. freiz. einr.	Boxhagener Straße 16	d			6.100		0
SUMME								16.900	0	16.900	0	0
3313	17	17 00		Kultur	Erneuerung Galerie	Grünberger Str. 60	d			420		0
3313	17	17 00			Ern. Textilwerkstatt	Niederbarnimstr. 8	d			220		0
SUMME								640	0	640	0	0
3313	17	17 00		Kultur	Neub. Kulturzentrum	Warschauer Str. 57	d			6.340		0
SUMME								6.340	0	6.340	0	0

S0519 Warschauer Str.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
						SUMME		6.340	0	6.340	0	0
3314	37	37 30		Grundschulen	Erneuerung Schule	*) 9.G Lasdehner Straße	c				-8.250	16.500
3314	37	37 32		Realschulen	Erneuerung Schule	*) 3.OR Frankfurter Allee	c				-8.250	16.500
3314	37	37 32			Reko.Tonnensporthalle	*) 3.OR Frankfurter Allee	c		1.900			1.900
3314	37	37 32			Neubau Turnhalle	*) 3.OR u. 4.OG Frankf.Allee	c				-12.500	5.500
3314	37	37 33	71501	Gymnasium	Erneuerung Schule	*) 4.OG Frankfurter Allee	a/c	a= 452 c=10.548				11.000
						SUMME		78.500	1.900	0	-29.000	51.400
3316	39	39 50		Freiz.stätten f.Senioren	Ern.Senio.freiz.stätte	Warschauer Straße 14-15 *	c					200
						SUMME		200	0	0	0	200
Warschauer Straße (10. VO)				GESAMTSUMME				112.300	2.284	27.536	-30.265	56.783
*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.								a	in I-Planung eingestellt			452
* Freier Träger								b	ausfinanziert			110
								c	geplante Invest., nicht in I-Planung			56.221
								d	Investition gestrichen			27.536

10.1.5.3 Traveplatz-Ostkreuz

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch seine Randlage im Bezirk Friedrichshain, begrenzt im Osten und im Süden von Bahntrassen, die eine große innerstädtische Barriere darstellen. Mit Ausnahme eines Blockes, der in nennenswertem Umfang schon jetzt einen Gewerbebesatz und weitere Ansiedlungspotenziale aufweist, handelt es sich um ein typisches Berliner Wohngebiet aus der Jahrhundertwende mit großer Bebauungsdichte und gewerblicher Nutzung in den straßenseitigen Erdgeschosszonen. Von daher stellt sich vor allem die Problematik der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnraumes in Verbindung mit der Verbesserung des Wohnumfeldes. Dies gilt vor allem in bezug auf die Versorgung sowohl mit privaten als auch mit öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Während im zunehmendem Maße Grundstückseigentümer ihre Häuser sanieren, sind Straßen und Gehwege in einem stark erneuerungsbedürftigem Zustand, was sich im Stadtbild in einem starken Kontrast zwischen den erneuerten Fassaden und dem öffentlichen Raum ausdrückt. Im übrigen sind Defizite bei der Erneuerung der Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Des weiteren ist festzustellen, dass im nördlichen Teil des Sanierungsgebiets deutlich mehr Vorhaben fertig gestellt sind, was u.a. auch auf die Erneuerung der öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz auf dem Traveplatz zurückzuführen ist.

Wohnen

Die Fortschritte bei der Instandsetzung und Modernisierung im Altbaubestand sind inzwischen im Stadtbild erkennbar. Einige Straßenabschnitte weisen nur noch vereinzelt nicht sanierte Altbauten auf (z.B. Jessnerstraße, Simplonstraße). Von den 4.380 Wohnungen zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung wurden bis Ende 1999 insgesamt rund 20 % umfassend instand gesetzt und modernisiert. Berücksichtigt man die Objekte, die Ende 1999 noch im Bau waren, sowie Objekte, die im Programm "soziale Stadterneuerung" durchgeführt werden, d.h. die bereits im Bau sind oder für die der Baubeginn kurz bevorsteht, ergibt sich eine Sanierungsquote von über 30 % des Altbaubestandes.

Das bedeutet aber auch, dass danach bei ungefähr zwei Drittel des Altbaubestandes noch ein Bedarf an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht, und bei wiederum 60 % davon ein höherer Bedarf an umfassenden Sanierungsmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Altbausanierung wurden bis Jahresende 1999 22 Höfe erneuert. Einschließlich der Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen, die entsprechend den sanierungsrechtlichen Genehmigungen noch durchgeführt werden müssen, werden danach insgesamt 51 Höfe erneuert sein.

Hinsichtlich der im Neuordnungskonzept vorgesehenen Bildung von Hofgemeinschaften konnten allerdings nur in drei Fällen eine grundstücksübergreifende Hofflächennutzung realisiert werden. Trotz der gestalterischen, funktionellen und wirtschaft-

lichen Vorteile von Gemeinschaftsfreiflächen scheiterten entsprechende Bemühungen an der ablehnenden Haltung der zu beteiligenden Grundstückseigentümer.

Rund 210 Neubauwohnungen sind bis Ende 1999 im sozialen Wohnungsbau fertig gestellt worden, davon 10 WE im Berichtszeitraum. Mehrere vorgesehene Baulückenschließungen mit insgesamt 77 WE wurden darüber hinaus bereits sanierungsrechtlich genehmigt. Größtes Hindernis für einen Baubeginn und die Aktivierung weiterer noch vorhandener Wohnungsbaupotenziale ist die zur Zeit nur schwierig herstellbare Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen.

Wohnbevölkerung

Nachdem die Einwohnerzahl noch 1997 in Vergleich zum Vorjahr um über 5 % gesunken war, hat sie sich im Verlauf des Berichtszeitraumes deutlich stabilisiert: 1998 ist sie zwar noch um ca. 4 % gesunken, aber 1999 hat sie sich kaum mehr verändert. Diese Stabilisierung trifft jedoch nicht alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen.

Deutliche Rückgänge gab es im Berichtszeitraum bei der Anzahl der Bewohner ab 55 mit ca. 15 % und vor allem bei den Senioren ab 65 Jahren mit ca. 20 %, wobei sich diese Rückgänge in 1999 allerdings erheblich verkleinerten. Auch bei der Anzahl der Kinder und Jugendlichen, von unter 6 – 17 Jahren, ist ein Rückgang von fast 7 % und bei der Altersgruppe zwischen 6 – 14 Jahren sogar von 20 % zu verzeichnen. Allerdings ist der Gesamtanteil der Kinder und Jugendlichen an der Einwohnerzahl im Gebiet weitgehend konstant geblieben. Während auch die weitaus größte Bewohnergruppe, Personen zwischen 27 und 44 Jahren, im geringen Maße abnahm, hat dagegen die zweitgrößte Bewohnergruppe, Personen zwischen 18 und 26 Jahren, um fast 7 % zugenommen.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsprozesse schlagen sich in einem Rückgang von Haushalten mit Kindern und einer Zunahme von Einpersonenhaushalten nieder. Die mittlere Wohndauer ist mit 6 Jahren vergleichsweise gering. Sie beruht auf dynamischen Wanderungsprozessen im Gebiet. Fast jeder dritte Haushalt hat innerhalb des Berichtszeitraums die Wohnung gewechselt.

Die bisherige heterogene Sozialstruktur ist mit leichten Veränderungen der Relationen weiterhin vorhanden. Der Anteil studentischer, einkommensärmerer Haushalte ist auf fast ein Drittel gestiegen, während der Anteil von erwerbstätigen, einkommensstärkeren Haushalten auf ein gutes Drittel zurückgegangen ist. Daher hat sich das allgemeine Einkommensniveau der Gebietsbevölkerung, trotz Einkommenszuwachs in den einzelnen Erwerbsgruppen, nur unwesentlich erhöht. Befragungen haben ergeben, dass in den sanierten Altbauten das Einkommensniveau deutlich höher ist als in den nicht sanierten, wobei davon ausgegangen werden kann, dass es auf Grund des relativ hohen Leerstandes vor Beginn der Maßnahmen zu keiner Verdrängung der Bevölkerung gekommen ist.

Gemeinbedarf, öffentlicher Raum

Die landschaftsgärtnerische Umgestaltung des Traveplatzes - als größte zusammenhängende öffentliche Freifläche - mit Errichtung eines großen Spielplatzes erfolgte bereits 1996. Die begleitenden Tiefbaumaßnahmen im direkten Umfeld des Platzes, u.a. parkseitige Gehwegerneuerungen, Gehwegvorstreckungen mit Blindenplatten und Baumscheibenanordnung, Vorstreckungen zur Schulwegsicherung, wurden in den Jahren 1998/99 fertig gestellt.

Aufgrund des extrem hohen Defizits an öffentlichen Grünflächen weist der Platz bereits nach drei Jahren deutlich sichtbare Abnutzungen auf; Abhilfe wird nur durch ergänzende Schutzmaßnahmen - u.a. durch eine Einzäunung wie beim Wühlischplatz - und gestalterische Maßnahmen in Kombination mit der Ausweisung eines gebietsnahen Hundeauslaufgebietes geschaffen werden können.

Generell hat die Fortschreibung/Überprüfung der Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen für den Bereich Traveplatz-Ostkreuz ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen ergeben. Einem Bestand von 11.332 m² öffentlichen Grünflächen steht ein Bedarf von 31.452 m² gegenüber, das entspricht einer Bedarfsdeckung von 36 % (Defizit 20.120 m²).

Der Bebauungsplan V-11 (Sicherung einer öffentlichen Grünanlage auf dem Lenbachplatz) konnte am 02.11.1999 festgesetzt werden. Ergänzend erfolgte zur Sicherung des Standortes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" im benachbarten Block 81 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan V-72 (Aufgabe eines Gewerbestandortes). Hierfür fand vom 10.11. bis 13.12.1999 die Trägerbeteiligung statt. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen verringert sich somit um ca. 1.200 m².

Planungsrechtlich konnten zwischenzeitlich die meisten Standorte für öffentliche Kinderspielplätze durch Bebauungspläne gesichert werden (Dossestraße 19, Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54, Lenbachplatz) bzw. die Bebauungsplanverfahren sind weit vorangeschritten (Wühlischstraße 3). Bei dem neu zu errichtenden Kinderspielplatz Müggelstraße 12 ist die Zuordnung des Grundstückes aufgrund von Restitutionsproblemen das Hemmnis bei der Umsetzung der Sanierungsziele.

Der notwendige Grunderwerb geht weiterhin nur sehr schleppend voran; während sich die LBB-GEG seit längerem um den freihändigen Erwerb der Wühlischstraße 3 bemüht, sind weitere Standorte noch nicht auf der Liste der zu erwerbenden Grundstücke (Übernahmeverlangen Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54, Kaufangebot Simplonstraße 62 und Klageverfahren Simplonstraße 58 mit Übernahmeverlangen).

In Verbindung mit der Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes wurde der Bedarf an Standorten für Infrastruktureinrichtungen überprüft und z.T. aufgegeben. Auf die Errichtung einer Integrationsschule für Sprachbehinderte im Block 72 wird zu Gunsten einer wettkampfgerechten 3-Feld-Sporthalle verzichtet. Für die 12. Grundschule in der Jessnerstraße soll weiterhin eine Sporthalle errichtet werden, nunmehr integriert in eine Wohnbebauung zur Ausbildung einer Platzwand zum Traveplatz (ehemaliger Schulgarten); auf die Erweiterung des Pausenhofes unter Inanspruchnahme des Grundstückes Müggelstraße 23 wird verzichtet.

Der aktualisierte Erneuerungs- und Neubaubedarf an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist der Tabelle zu entnehmen.

Entwicklung Gewerbe

Neben den gewerblich genutzten Erdgeschosszonen weist nur der Block 74 ("Mischbox") Betriebsstätten in nennenswertem Umfang sowie Flächenpotenziale für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf. Dabei hat sich der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend der Abnahme des Gewerbebestandes in den Erdgeschosszonen auch in 1999 fortgesetzt.

Die Gründe hierfür sind einerseits in der generell zu beobachtenden Konzentration im Einzelhandelsbereich mit entsprechender Ansiedlung im Umfeld (Ring-Center, Revaler Dreieck) und in der "Schreibfeder-Passage" zu finden und andererseits in der begrenzten Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung. Mit der Instandsetzung und der Erweiterung der denkmalgeschützten Bauten auf dem Grundstück Boxhagener Straße 76-78 wirkt das neu entstandene Gewerbezentrum "Schreibfeder-Passage" positiv auf sein Umfeld. In der "Schreibfeder-Passage" haben sich neben Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes Dienstleistungsbüros und eine Tagesklinik angesiedelt; insgesamt 14 Firmen bieten ca. 120 neue Arbeitsplätze an.

Mit der Eröffnung der "Schreibfeder-Passage" konnte auch der erste Teil der geplanten Blockdurchwegung realisiert werden. Wenn auch die Wegeführung noch nicht der geplanten im Neuordnungskonzept entspricht, so ist die Erreichbarkeit des Ostkreuzes für die Bewohner um den Traveplatz herum verbessert worden.

Fortschreibung der Sanierungsziele

Mit der Veröffentlichung der ersten Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes im Januar 1999 wurde den veränderten gesamtstädtischen Entwicklungstendenzen Rechnung getragen. Aufgrund geringerer Einwohnerzuwächse, als Anfang der 90er Jahre prognostiziert, und der Veränderungen in der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung ist vor allem der Standortbedarf für Infrastruktureinrichtungen überprüft worden (s.a. Pkt. Gemeinbedarf). Im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Sanierungsziele ist bei wenigen Grundstücken zur deutlichen Verbesserung von Belichtung und Belüftung in den Blockinnenbereichen der Rückbau von Seitenflügeln vorgesehen.

(84) Tabelle Bebauungsplanverfahren Traveplatz-Ostkreuz

B-Plan	Geltungsbereich	Ziel	Verfahrensstand
V-11	Block 85 - Lenbachplatz	öffentliche Grünanlage	festgesetzt am 02.11.1999
V-54	Böcklinstr. 11 / Wühlischstr. 54	öffentlicher Kinderspielplatz	festgesetzt am 18.12.1997
V-55	Dossestraße 19	öffentlicher Kinderspielplatz	festgesetzt am 09.12.1997
V-65	Boxhagener Str. 53, 54, Wühlischstr. 3, 4	Erhalt der Blockrandbebauung mit Teilabriss und öffentlicher Kinderspielplatz	frühzeitige Bürgerbeteiligung in 1999 durchgeführt
V-71	Müggelstraße 12	öffentlicher Kinderspielplatz	Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung
V-72	Simplonstr. 58, 60, 62 und Flurstücke 239, 240, 241	öffentliche Grünanlage	öffentliche Auslegung vom 13.11. - 12.12.2000
V-19	Jungstraße 27 / Oderstraße 15	öffentlicher Kinderspielplatz	festgesetzt am 18.12.1997
V-81	Gürtelstr. 17A - 22, Oderstr. 29 - 34, Weserstr. 1 - 8	allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf: öffentliche Sportanlage und Sporthalle	Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung

(85) Tabelle Bezirksamtsbeschlüsse Traveplatz-Ostkreuz

Thema	Datum
Fortschreibung sozialer Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete	14.07.1998
Grundsätze für die Veräußerung von nicht sanierten Wohnungen mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	21.01.1998
Änderung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei Werbeanlagen	20.01.1998
Fortschreibung der Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Modernisierungsmaßnahmen	13.01.1998

(86) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Traveplatz-Ostkreuz

S0520 Traveplatz-Ostkr.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest. nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kosten- schätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. + / -	
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Erneuerung Grünfl.	Umbau Traveplatz	b	Maßnahme ausfinanziert			-90	600
242	42	42 04			Erneuerung Grünfl.	Umbau Lenbachplatz	c					450
242	42	42 04			Erneuerung Grünfl.	Scharnweberstr. 60/61	d			660		0
242	42	42 04			Erneuerung Grünfl.	Strassengrün	c					2.900
					SUMME			4.700	0	660	-90	3.950
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Neubau Grünfläche	Block 81	c		241			241
242	42	42 04			Neubau Grünfläche	Stadtplatz Boxhagener Str	c					150
242	42	42 04			Neubau Grünfläche	Stadtplatz Sonntagstraße	d			1.150		0
242	42	42 04			Neubau Grünfläche	Strassengrün	c					800
					SUMME			2.100	241	1.150	0	1.191
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Erneuerung Spielplatz	Traveplatz	b	Maßnahme ausfinanziert			-50	200
332	42	42 04			Erneuerung Spielplatz	Lenbachplatz	c					450
					SUMME			700	0	0	-50	650
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Neubau Spielplatz	Scharnweberstraße 60/61	c					480
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Dossestraße 19	c					710
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Müggelstraße 12	c					1.510
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Wühlischstraße 3-4	c					700
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Wühlischstr. 1-6 (Spielstr.)	c					630
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Travestr. 1-2 (Spielstraße)	c					470
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Jungstraße 27/ Oderstr. 15	c		650			650
332	42	42 04			Neubau Spielplatz	Böcklin-/ Wühlischstraße	c		650			650
					SUMME			4.500	1.300	0	0	5.800
3312	40	40 30		Kindertages- stätte	Erneuerung Kita	Scharnweberstraße 60/61	c					1.980
3312	40	40 30			Erneuerung Kita	Holteistraße 10	d			215		0
					SUMME			2.195	0	215	0	1.980
3312	40	40 30		Kindertages- stätte	Neubau Kita	Müggelstraße 19/20	b	Maßnahme ausfinanziert			980	4.460
3312	40	40 30			Neubau Kita	Jungstraße 27/ Oderstr. 15	d			3.840		0
3312	40	40 50		Jugendfrei- zeitstätte	Neubau Jugendclub	Oderstraße 29-31	c					5.300
3312	40	40 50			Neubau Jugendladen	Travestraße 2	c					270
					SUMME			12.890	0	3.840	980	10.030
3313	17	17 00		Kultur	Ern. Bürgerladen	Neue Bahnhofstr. 4	b	Maßnahme ausfinanziert				2
3313	17	17 00			Nachbarschaftstreff	Jessnerstraße 54*	c	Finanzierung durch privat				0
3313	17	17 00			Neubau Werkstatt	Dossestraße 4	c					190
3313	17	17 00			Neub. Bürgerzentrum	Lenbachstraße 10a	c					2.952
					SUMME			3.144	0	0	0	3.144
3314	37	37 30		Grundschule	Erneuerung Schule	Jessnerstraße	c					14.734
3314	37	37 30			Neubau Turnhalle	Jessnerstraße 34	c					20.000
3314	37	37 30			Neubau Turnhalle	Oderstraße 29-31	c					16.000
3314	37	37 30			Neubau Turnhalle	Wühlischstraße 10-11	c					30.000
					SUMME			80.734	0	0	0	80.734
3314	37	37 30		Grundschule	Neubau Schule	Oderstraße 29-33	d			39.000		0
					SUMME			39.000	0	39.000	0	0
3315	40	40 60		Sportanlagen	Erneuerung Sportplatz	Block 72	b	Maßnahme ausfinanziert			-1.612	2.388
					SUMME			4.000	0	0	-1.612	2.388
3316	39	39 50		Freizeitstätten f. Senioren	Neubau Seniorenfrei- zeitheim	Travestraße 3	d			200		0
					SUMME			200	0	200	0	0

Traveplatz-Ostkreuz (10. RVO)

GESAMTSUMME

	154.163	1.541	45.065	-772	109.867
a	in I-Planung eingestellt				
b	ausfinanziert				
c	geplante Invest., nicht in I-Planung				
d	Investition gestrichen				

* freier Träger

10.1.6 Neukölln

10.1.6.1 Kottbusser Damm Ost

Wohnen

Mitte 1998 erfolgte eine Untersuchung zur Konkretisierung des Erneuerungsbedarfs für den Bereich Modernisierung / Instandsetzung. Ermittelt wurden der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Wohn- und Gewerbegebäude in den Bereichen Dach, Fassade, Treppenhaus sowie des Ausstattungsstandards.

Die Auswertung für die auf fünf Teilbereiche aufgeteilten insgesamt 17 Objekte ergab, dass neun einen insgesamt geringen, sechs einen mittleren und zwei einen hohen Erneuerungsbedarf aufwiesen.

Der Schwerpunkt der Durchführung der Sanierung lag im Berichtszeitraum eindeutig in der Schaffung und Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Für drei Teilgebiete, die zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen förmlich festgelegt wurden, können für den Berichtszeitraum erste Ergebnisse vorgelegt werden.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Block 01: Der bestehende Bebauungsplan-Entwurf XIV-95 sieht die Realisierung einer öffentlichen Durchwegung zwischen der Schinkestraße und dem Maybachufer mit einer grundstücksübergreifenden Grün- und Spielfläche vor. Die Maßnahme soll sowohl einen Beitrag zur besseren Durchlüftung des Blockinnenbereiches als auch zur Deckung der defizitären Spielplatz- und Grünausstattung im Gebiet leisten. Diese Zielsetzung wurde als Sanierungsziel aufgegriffen. Zur Zeit verhindert ein Betrieb mit einem bis 2007 gültigen Mietvertrag die Realisierung dieser Planung. Der Betrieb ist jedoch prinzipiell verlagerungswillig.

Anhand eines erarbeiteten Anforderungsprofils an einen Ersatzstandort wurden dem Betrieb verschiedene Ausweichstandorte angeboten, die jedoch jeweils nach Prüfung vor Ort bislang nicht in Frage gekommen sind.

Mit der Herstellung eines Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Schinkestraße 23 und 24 (tlw.) sowie eines Teils der öffentlichen Blockdurchwegung konnte jedoch im Berichtszeit-

raum begonnen werden. Entwurf und Arbeiten wurden von Auszubildenden des Grünflächenamtes Neukölln durchgeführt.

Block 07 - Ökozentrum für Jugend und Beruf -: Fertigstellung des Ausbildungszentrums für Jugend und Beruf auf dem Grundstück Kottbusser Damm 79 A. Nach zweijährigen Sanierungs- und Umbauarbeiten konnten im Mai 1999 die ersten Gewerbemietler einziehen. Eine Besonderheit beim Bau des Ökozentrums war, dass hier 20 vom Arbeitsamt geförderte arbeitslose Bauarbeiter beschäftigt wurden. Somit konnte ein weiteres Sanierungsziel hinsichtlich der Verbesserung der Infrastruktur durch Freizeitberatungs- und Arbeitsmöglichkeiten für junge Bewohner/innen des Kiezes erreicht werden.

Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes (Themenspielplatz) mit öffentlicher Grünfläche auf einer Teilfläche von ca. 978 m² des Grundstücks Hobrechtstraße 55. Diese Teilfläche wurde zur Sicherung des Grünzuges Kottbusser Damm 80 / Hobrechtstraße 55 durch den Sanierungsträger LBB-GEG erworben.

Block 08: Für den Block auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 durchgehend Friedelstraße 39 ist als Sanierungsziel die Realisierung eines Kita-Standortes mit ca. 100 Plätzen sowie eine öffentliche Blockdurchwegung und Grünanlage mit integrierten Spielflächen vorgesehen. Das Grundstück wurde bereits im Rahmen der Realisierung der Sanierungsziele durch den treuhänderischen Träger LBB-GEG im Auftrag des Landes Berlin erworben.

Aus der Betroffenenvertretung heraus hat sich im Dezember 1998 der Verein "Grün für Kinder e.V." gegründet. Als Mitglieder sind dort verschiedene Kitas und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche aus dem Quartier vertreten.

Der "Stadtgarten" soll über die auf beiden Grundstücksseiten (Hobrechtstraße und Friedelstraße) vorhandenen abschließbaren Tore und unter pädagogischer Anleitung begehbar bzw. nutzbar sein. Die dadurch vorhandene soziale Kontrolle soll der Vermeidung von Vandalismus und unerwünschter Nutzung des Grundstücks durch Drogenkonsumenten oder als Hundeauslauf dienen.

Durch die Einbindung des "elele - Nachbarschaftsverein e.V." in den Verein und mit deren Konzeption einer offenen Kinder- und Jugendarbeit, steht das Projekt "Kid's garden", trotz der geschlossenen Konzeption, allen Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier Reuterplatz zukünftig als Zwischennutzung zur Verfügung.

Der Verein "Grün für Kinder e.V." hat am 15. April 1999 einen 10-jährigen Nutzungsvertrag mit der LBB-GEG abgeschlossen. Am 22.06.1999 reichte der Verein einen Antrag auf Förderung von Infrastrukturmaßnahmen an öffentlichen Flächen im Rahmen des Programms "Stadtweite Maßnahmen" bei der IBB ein.

(87) Tabelle Bebauungsplanverfahren Kottbusser Damm Ost

B-Plan-Nr.	Ort	Ziel	Bearbeitungsstand
XIV-95	Block 01	Blockdurchwegung Spielplatzweiterung Grünfläche	im Verfahren
XIV-291	Block 07	Grünfläche, Spielplatz Blockdurchwegung	frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Auswertung
XIV-289	Block 08	Kita, Grünfläche Spielplatz	Trägerbeteiligung abgeschlossen

(88) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kottbusser Damm Ost

S1410 Kottbusser D. Ost				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = a ausfinanziert = b Gepl. Invest., nicht in I-Planung = c Investition gestrichen = d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. Neu a+b+c	
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-		
242	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Errichtung Grünfläche	Kottbusser Damm 80, Hobrechtstr. 55	c	380			-80	300
						SUMME		380			-80	300
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern. Kinderspielplatz	Maybachufer 4	c	250				250
332	42	42 04		Grünflächen u. Gartenbau	Ern. Kinderspielplatz	Schinkestr. 25	d	250		250		0
332	42	42 04			Neub. Kinderspielplatz	Schinkestr. 23 und 24 tlw.	c	250				250
332	42	42 04			Neub. Kinderspielplatz	Schinkestr. 10, 11	d	250		250		0
						SUMME		1.000		500		500
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Neubau Kita	Schinkestr. 10,11	d	13.860		13.860		0
3312	40	40 30		Kindertagesstätte	Neubau Kita	Hobrechtstr.32,Friedelstr.39	c	7.400				7.400
3312	40	4030			Neub. Kita/Grünverb.	Hobrechtstr.32,Friedelstr.40	c	0	220			220
3312	40	4050		Jugendpflegestätten	Neub. Jug. freizeitanlagen	Kottbusser Damm 80	d	2.800		2.800		0
						SUMME		24.060	220	16.660		7.620

Kottbusser Damm Ost (11. RVO)

Gesamt

	25.440	220	17.160	-80	8.420
a	in I-Planung eingestellt				0
b	ausfinanziert				0
c	geplante Invest., nicht in I-Planung				8.420
d	Investition gestrichen				17.160

10.1.6.2 Wederstraße

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets Neukölln – Wederstraße wurde durch die Lage an der Gemeindegrenze zwischen Rixdorf und Britz geprägt. Im ehemaligen Rixdorfer Teil besteht eine weitgehend geschlossene 4-5geschossige Blockrandbebauung; im Britzer Siedlungsteil hat sich dagegen bis heute eine offene, niedriggeschossige Vorortbebauung mit vielen Anbauten, Schuppen und Remisen erhalten.

Die jahrzehntelange Planungsunsicherheit hatte entlang der Trassenführung der Bundesautobahn zu baulichen Entwicklungsdefiziten im Gebiet geführt. Instandsetzungsbedürftige Wohn- und Gewerbegebäude mit erheblichem Modernisierungsbedarf sowie die geringe Investitionsbereitschaft gehen auf diesen Mangel an Planungssicherheit zurück.

Unter diesen Rahmenbedingungen setzte sich auch die geplante neue Nutzungsstruktur entsprechend den Zielsetzungen des Baunutzungsplans von 1961 (beschränktes Arbeitsgebiet)

und des früheren Flächennutzungsplans von 1965 (Gewerbegebiet) nicht durch. Das Quartier weist deshalb bis heute den Charakter eines Mischgebiets auf.

Die 1995 planfestgestellte Autobahn Neukölln (BAB A 100), die von Tempelhof bis zur Rungiusstraße in Tieflage in einem Tunnel geführt wird, machte eine Neuordnung der angrenzenden Gebiete möglich, aber auch notwendig.

Mit der Fertigstellung und Eröffnung der beiden Anschlussstellen „Britzer Damm“ und „Buschkrugallee“ im Juli 2000 wurde die Erreichbarkeit des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr erheblich verbessert. Gleichzeitig hat die Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen im Bereich der Tunnelein- und -ausfahrten zugenommen. Dafür verbessert der auf dem Tunneldeckel als Ausgleichsmaßnahme entstehende „Carl-Weder-Park“ an anderer Stelle

die Ausstattung mit Grünflächen und schafft neue Wohnqualität.

Städtebauliche Missstände

Neben dem Modlnst-Bedarf und dem erheblichen Bedarf an ergänzendem Wohnungsneubau ist es insbesondere die Funktionsschwäche des Quartiers (§136 Abs.3 BauGB) die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellt.

Das Fehlen von Kultur- und Freizeitangeboten und die unzureichende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen gefährdet die Versorgungsfunktion des Quartiers, die ihm auf Grund seiner Stadtlage, seiner guten Erschließung, sowie seiner Potenziale zur Gewerbeentwicklung und zu ergänzendem Wohnungsneubau zukommt.

Durch den Abriss von 75 Gebäuden entlang der Wederstraße nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1995 wurden einerseits überwiegend Gebäude abgeräumt, die umfangreiche Mängel aufwiesen, andererseits entstand in der Mitte des Sanierungsgebiets eine städtebauliche Wunde, die im Rahmen der Sanierung geschlossen und wieder mit Leben erfüllt werden soll.

Sanierungsziele

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans soll im westlichen Teil des Quartiers bis zur Rungiusstraße künftig die Wohnfunktion gestärkt werden. Neben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind umfangreiche Neubaumaßnahmen und die Verlagerung von Betrieben geplant.

Der nordöstliche Teil soll dagegen, insbesondere in dem neu zu gestaltenden Bereich um den Tunnelmund der Autobahn als Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluss entwickelt werden. Das Neuordnungskonzept, das diese Vorgaben konkretisiert, entspricht besonders in den Randbereichen des Quartiers dem Ziel einer weitgehenden erhaltenden Erneuerung. In den trassennahen Bereichen sind jedoch tiefgreifende Umstrukturierungen erforderlich.

Gewerbe

Entsprechend ist im östlichen Teil des Gebiets ein Gewerbebau vorgesehen, der den Tunnelmund der Autobahn einfasst und gleichzeitig das Gebiet gegen Emissionen abschirmen soll. Auf dem nördlich anschließenden Gelände ist als Ergänzung ein Gewerbehof geplant. Eine Vielzahl von städtebaulichen Varianten, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen reagieren, wurden bis Ende 1999 für diese durch den Autobahnbau brachgefallenen Flächen entwickelt.

Ein Interessenbekundungsverfahren soll im Anschluss an die Eröffnung der Autobahn Investoren für den Standort interessieren. Die Neubaupotenziale für Gewerbe liegen auf der gesamten Fläche zwischen 35.000 m² und 42.000 m² Bruttogeschossfläche. Im zukünftigen Wohnquartier, dem westlichen Teil des Gebiets, müssen mehrere bestehende störende Gewerbebetriebe verlagert und entschädigt werden. Zum Teil sind diese auch Eigentümer ihrer Grundstücke, was eine Übernahme der Grundstücke notwendig machen kann. Als Blockrandschließung wurde ein sechsgeschossiger Gewerbebau errichtet.

Wohnen - Neubau

Die Fluktuation im Sanierungsgebiet hat sich nach der Abräumung der Autobahntrasse (75 Gebäude, 160 Mietparteien) normalisiert. Heute leben dort etwas über 2000 Einwohner mit einem Ausländeranteil von ca. 30% und einem überdurchschnittlichen Anteil von Kindern.

Bei einer Realisierung der Neubaupotenziale (570 WE inklusive DG-Ausbau) ist mit einem Bevölkerungszuwachs von über 900 Einwohnern (nahezu 50%) zu rechnen. Es wurden bereits 3 Neubauvorhaben im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (2.Förderweg) mit insgesamt 66 WE bewilligt und zum Teil fertiggestellt.

Der südliche Blockrand des nördlich an den Carl-Weder-Park angrenzenden, durch die Autobahnplanung angeschnittenen Blocks 666/1 wird durch eine 6-geschossige Wohnbebauung (ca. 170 WE) und eine Kita zur Bendastraße hin, entsprechend einem Wettbewerbsergebnis von 1993, neu definiert. Der Beginn des ersten Bauabschnitts, der 26 familiengerechte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf der Basis

des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs vorsieht, ist für Sommer 2000 geplant.

Mit einem Gutachterverfahren für acht Grundstücke südlich der neuen Parkanlage ist die Akquisition von Investoren für die Bebauung dieser Wohngrundstücke im freifinanzierten Wohnungsbau begonnen worden. Problematisch für Wohnungsbauvorhaben ist dabei die allgemeine Marktlage sowie die Reduzierung der Fördermöglichkeiten, die Investitionen in diesen Bereich wenig attraktiv erscheinen lässt.

Wohnen - Modernisierung / Instandsetzung

Seit 1992 wurden insgesamt 55 Wohnungen im Programm "Soziale Stadterneuerung" gefördert und zum Teil fertiggestellt. Ein Objekt mit 43 WE wurde in 1998 aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten des Eigenanteils wieder aus der Förderung genommen. Ein weiteres Objekt mit 5 WE droht derzeit ebenfalls an der Finanzierung des Eigenanteils zu scheitern. 17 WE wurden durch Mieter mit Hilfe öffentlicher Förderung modernisiert. Etwa 100 Wohnungen wurden privat modernisiert oder teilmodernisiert.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten beschränkten sich in Trassennähe während der Bauarbeiten für die BAB A 100 überwiegend auf vereinzelte, unabsehbare Maßnahmen, da durch Rammarbeiten etc. permanent weitere Schäden an Gebäuden entstanden und der Abschluss von Beweissicherungsverfahren abgewartet werden musste. Ab 2000 werden aufgrund der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an Bundesfernstraßen im Bereich der Ein- und Ausfahrten zahlreiche Schallschutzfenster öffentlich finanziert eingebaut.

Es ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung durch gebietspezifische Besonderheiten erschwert wird. So befinden sich die Grundstücke überwiegend im Besitz von Einzeleigentümern, die aufgrund begrenzter finanzieller Möglichkeiten häufig nur sehr kleinteilig und nach Mieterwechsel modernisieren (Teilmodernisierung bei Leerstand).

Gemeinbedarf, öffentlicher Raum, Grünflächen

Im westlichen Teil des Gebiets entsteht als begrünter "Deckel" des Autobahntunnels der etwa 1,7 ha große „Carl-Weder-Park“, der Teil der insgesamt 6,6 ha großen planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme ist. Anregungen und Wünsche der Betroffenen flossen in mehreren Werkstattgesprächen in die Planung der Grünanlage ein. Zum Ausgleich des bestehenden Infrastrukturdefizits und des auf der Basis des Neubaupotentials zu erwartenden Bedarfs sind drei Kitas und mehrere öffentliche Spielplätze vorgesehen.

Die Modernisierung und Erweiterung der Zürich-Grundschule ist aufgrund des Freiflächen- und Raumdefizits sowie des veralteten Ausstattungsstandards (Außentoiletten, Koksheizung etc.) dringend erforderlich. Die finanzielle Lage Berlins hat jedoch bisher eine Aufnahme in die Investitionsplanung verhindert.

Zum Abbau des Freiflächendefizits der Schule sowie als Aufwertung einer vernachlässigten Grünfläche wird in 2000 eine benachbarte Grünfläche mit ca. 1.300 m² als Schulgarten hergerichtet. Die Maßnahme wird getragen vom Förderverein der Gartenarbeitsschule Neukölln und gefördert aus dem Programm „stadtweite Maßnahmen“ mit einem Beschäftigungs- und Qualifizierungsanteil von 20%.

Der Block 309 wird als Infrastrukturstandort für Kinder und Jugendliche entwickelt. Ein Spielplatz ist bereits vorhanden, ein Gewerbegebäude soll zur Jugendeinrichtung umgenutzt und ein Kinderclubhaus neu errichtet werden.

Die Jugendeinrichtung soll über eine Freizeitstätte hinaus überregionale Ausstrahlung gewinnen und legt den inhaltlichen Schwerpunkt auf Angebote zu Bildung und Qualifizierung. Als Zwischenschritt sollen Jugendprojekte in die leerstehende II. Etage einziehen.

In 2000 nimmt das durch Arbeitsfördermittel finanzierte „Multi-Mediacafé“ -aufgrund des verzögerten Ausbaus an einem Ersatzstandort- die Arbeit auf. Problematisch gestaltet sich im Block 309 die Übernahme des Grundstücks durch die LBB-GEG wegen der Kombination mit einem Erbbaurecht und mangelndem Verkaufsinteresse der Eigentümer.

Fortschreibung und Sicherung der Sanierungsziele

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele in Bezug auf die verkehrliche Situation müssen die verkehrlichen Auswirkungen nach der Eröffnung der Anschlussstellen der Autobahn geklärt werden. Für den nördlichen Teil des Block 313 wurde 1998 ein Konzept erarbeitet, das die ungeordnete Situation beseitigt sowie die Störungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung minimiert.

Auf weiteren 38 Grundstücken wurden in zahlreichen Abstimmungsgesprächen mit Einzeleigentümern und Nutzern Sanierungsziele fortgeschrieben.

Weitere planerische Vertiefungen und Gutachten sind in einigen Teilbereichen, die sich durch eine enge Verzahnung unterschiedlichster Nutzungen auszeichnen, erforderlich.

Fünf Bebauungsplanverfahren sind eingeleitet worden. Zwei davon werden voraussichtlich im Jahr 2001 zur Sicherung des Jugendstandorts (XIV-185 f) sowie zur Sicherung des Neubauvorhabens am Carl-Weder-Park (XIV-185 c) festgesetzt.

Betroffenenbeteiligung

Seit März 1994 gibt es eine gewählte Betroffenenvertretung im Sanierungsgebiet Wederstraße, mit deren Sprechern seit Juni 1995 regelmäßige Sitzungen des Sanierungsbeirates stattfinden. In der Betroffenenvertretung engagieren sich insbesondere auch Gewerbetreibende und Eigentümer. Treffpunkt der Betroffenen ist das Vor-Ort-Büro in der Glasower Straße 67.

Als Informationsmedium dient auch die seit 1999 halbjährlich erscheinende Sanierungszeitung „Leben in Neubritz“, die ein Teil der umfangreichen Öffentlichkeits- und Imagearbeit ist. In diesem Rahmen wurde die historische Bezeichnung „Neubritz“ für das Sanierungsgebiet Wederstraße und Umgebung wiederbelebt. Mit einem Logo wirbt Neubritz mittlerweile nach außen für den Standort; das Logo soll gleichzeitig nach innen die positive Identifikation mit dem Wohnquartier unterstützen.

(89) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Wederstraße

S1411 Wederstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*)	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c			
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-				
242	42	4204		Grünflächen	Neubau Grünfläche	Bürgerstraße 6	d	170		170		0			
242	42	4204		u. Gartenbau	Neubau Grünfläche	Bürgerstraße 60/63	d	150		150		0			
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Wederstr. 40-96, Bürgerstr.	c	1.140			860	2.000			
Summe								1.460	0	320	860	2.000			
332	42	4204		Grünflächen	Neub. Kinderspielplatz	Bürgerstr. 49,53	c	960				960			
332	42	4204		u. Gartenbau	Neub. Kinderspielplatz	Grünzug Wederstr. 40-96	a	600				600			
332	42	4204			Neub. betr. Kind. spielpl.	Rungiusstr. 17,19	a	500				500			
332	42	4204			Neubau Schulgarten	Rungiusstr. 21	a	0	450			450			
Summe								2.060	450	0	0	2.510			
3312	40	4021	71534	Kindertagesstätten	Neubau der Kita	Bendastr. 11c	a	6.000			-1.450	4.550			
3312	40	4030			Neubau der Kita	Bürgerstr43,45-47	c	6.000			-500	5.500			
3312	40	4030			Neub. Kita, Kind. clubhs	Glasower Str. 15	c	6.000			-500	5.500			
Summe								18.000	0	0	-2.450	15.550			
3312	40	4050		Jugendpflegestätte	Neubau Jugendfreizeiteinrichtung	Glasower Str. 18	c	6.600			330	6.930			
Summe								6.600	0	0	330	6.930			
3314	37	3730		Grundschule	Erw. Schulanlage / Neubau Sporthalle	Bürgerstr. 48	c	30.200			-15.200	15.000			
3314	37	3730			San. Schule(Außenanlagen u. Wederstr. 53)	Bürgerstr. 48	c	0	2.330			2.330			
Summe								30.200	2.330	0	-15.200	17.330			
Wederstraße (11. RVO)								Gesamt			58.320	2.780	320	-16.460	44.320
								a	in I-Planung eingestellt			6.100			
								b	ausfinanziert			0			
								c	geplante Invest., nicht in I-Planung			38.220			
								d	Investition gestrichen			320			

10.1.7 Treptow

10.1.7.1 Niederschöneeweide

Das Sanierungsgebiet Niederschöneeweide liegt eingezwängt zwischen Verkehrsstraßen und Gewerbegebieten im Süd-Ost-Raum Berlins. Seit Anfang des Jahrhunderts war Niederschöneeweide Schwerpunkt der metallverarbeitenden Industrie. Heute grenzen die Wohngebiete parzellenscharf an die abgeräumten Industriebrachen.

Der Schwerpunkt und die besondere Problematik der Stadterneuerung in Niederschöneeweide bestehen daher in der Entwicklung dieser ehemaligen Industrieflächen unter besonderer Berücksichtigung der Stabilisierung und Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion und der räumlich zentralen Lage im Südostraum Berlins.

Wohnen

Die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnraumes ist im Berichtszeitraum weiter vorangeschritten. Seit 1992 wurden über 600 Wohnungen modernisiert, davon rund 200 Wohneinheiten im Programm "Soziale Stadterneuerung".

Erkennbar ist, dass die Eigentümer nach Durchführung von Mod/Inst-Maßnahmen nur begrenzt die Miete erhöhen. Trotz der benachteiligten Lage eines Teiles des Wohnungsbestandes erfolgt deswegen weiterhin eine Neuvermietung und damit eine Stabilisierung der Zahl der Bewohner des Sanierungsgebietes.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Wohnungsbauvorhaben baulich abgeschlossen. Dabei entstanden insgesamt 59 Wohnungen im 2. Förderweg.

An der Fließ-/ und Flutstraße soll auf der ehemaligen Fläche des Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW, Teil 1) ein neues Wohngebiet, wohnverträgliches Gewerbe, Gemeinbedarf und ein Uferpark entstehen.

Die ursprüngliche, zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung geplante Bebauung mit ca. 600 Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, konnte nicht realisiert werden. Auch eine zwischenzeitlich erfolgte Prüfung einer größeren Mischung des Wohnungsangebotes, u.a. mit verdichteten Reihenhausbau, hat bislang noch zu keinem Erfolg geführt.

Gewerbe

Gegenüber der Darstellung im 20. Stadterneuerungsbericht hat sich keine Veränderung bei der Entwicklung der großen, für gewerbliche Nutzung geplanten Flächen ergeben.

Die wirtschaftliche Situation des Einzelhandels, dessen Schwerpunkt in der Brücken- und Schnellerstraße liegt, ist aufgrund unterschiedlicher Funktionen und wegen der insgesamt niedrigen Zahl der Einwohner angespannt.

Gemeinbedarf

Durch die Fortschreibung der Bedarfe und der bezirklichen Standortplanungen sind Reduzierungen der Gemeinbedarfseinrichtungen nötig. Dies betrifft insbesondere die Zahl der notwendigen Kindertagesstätten.

Neue Standorte sind im Berichtszeitraum nicht fertiggestellt worden. Notwendige Instandsetzungsarbeiten an der 7. Grundschule sind im Gange. Die Arbeiten zur Herrichtung der ehemaligen Fabrikantenvilla Hasselwerderstraße 22 zum Standesamt und des Alten Amtshauses zum Bürgerbüro wurden begonnen. Für die Erneuerung des Spielplatzes im Hasselwerder Park konnte die Planung abgeschlossen werden, der Bewilligungsbescheid im Rahmen des Programms Mod/Inst RL'99-Stadtweit liegt vor.

Öffentlicher Raum

Wichtigste, im Bearbeitungszeitraum planerisch begonnene Maßnahme, ist die Umgestaltung der Freifläche um die ehemalige Fabrikantenvilla Hasselwerderstraße 22 als Hasselwerder Park im Rahmen des Programms Mod/Inst RL '99 - Stadtweit. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes soll mit der Maßnahme, die im Jahr 2000 realisiert wird, auch ein Zeichen weiterer Aktivität zur Neunutzung des Block 6 (BMHW I) gesetzt werden.

Verkehr

Die verkehrliche Belastung des Ortsteiles ist sehr hoch. Dies gilt insbesondere für die Spreestraße.

Fortschreibung und Sicherung der Sanierungsziele

Die im Neuordnungskonzept festgeschriebenen Sanierungsziele für die ehemaligen Industrieflächen wurden aufgrund wesentlicher Änderungen der Rahmenbedingungen, wie bei der Wohnungsbauförderung, Konkretisierung des Industrieflächen-

sicherungskonzeptes sowie der fehlenden Nachfrage nach Flächen für gewerblich/industrielle Nutzung, grundsätzlich überprüft.

Das Bezirksamt Treptow hat nach Erarbeitung der Bereichsentwicklungsplanung Treptow, Mittelbereich 2, unter Beteiligung der Stadterneuerung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der im Block 3 zukünftig überwiegend Wohnnutzung (an der Spree) und Kerngebiet an der Schnellstraße vorsieht.

Damit soll die im FNP dargestellte Zentrumsfunktion Niederschöneeweide verbessert und die Zahl der Einwohner im Ortsteil erhöht werden. Eine neue Straße zwischen Schnellerstraße und Treskowbrücke soll neben der Erschließungsfunktion wesentliche Teile des bisherigen Durchgangsverkehrs durch die Spreestraße aufnehmen. Für das Grundstück der Bärenquell-Brauerei bedarf es besonderer planerischer Anstrengung, um die Ziele Denkmalschutz und gewerblich/industrielle Nutzung in Einklang zu bringen.

Betroffenenbeteiligung

Seit Februar 1995 gibt es eine gewählte Betroffenenvertretung Niederschöneeweide (Anfang 1997 wiedergewählt), mit deren Sprecher regelmäßige Sitzungen des Sanierungsbeirates stattfinden. Seit September 1995 können sich Betroffene im Vor-Ort-Büro der Stadterneuerung in der Hasselwerderstr. 36 informieren und beraten lassen

Zur Mitwirkung und Einbindung wurden u.a. in den Jahren 1997 bis 1999 Ortsteilfeste durchgeführt. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Unterstützung verschiedener im Ortsteil ansässiger sozio-kultureller Träger und Projekte bei der baulichen Erneuerung ihre Räume so wie der Initiierung einer verbesserten Zusammenarbeit.

(90) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Niederschöneeweide

S1509 Niederschöneew.				Bezeichnung	Investition	Standort*)				Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel			In I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planq. = Investition gestrichen =	a	b	c		d	neue Invest.	gestr. Invest.	
242	42	4204		Grünflächen	Neubau Grünanlage	Schnellerstr. 130-138		c		6.350			-4.826	1.524
242	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Uferweg	Block 6		c		6.800			-5.120	1.680
242	42	4204			Neubau Grünanlage	Hasselwerderpark BA II		c		0	409			409
242	42	4204			Neubau Grünverb.	Block 21		c+d		1.598			-1.178	420
						Summe				14.748	409	0	-11.124	4.033
332	42	4204		Grünflächen	Neub.betr. Spielplatz	Hasselwerderstr. 38/40		c		0	489			489
332	42	4204		u.Gartenbau	Neubau Spielplatz	Brückenstr. 26		d		700		700		0
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Block 3		c		700				700
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Block 6		c		700				700
						Summe				2100	489	700	0	1889
3312	40	4030		Kindertagesstätte	Neubau Kita	Block 6		d		6.000		6.000		0
3312	40	4030			Neubau Kita	Block 6		d		6.000		6.000		0
3312	40	4030			Neubau Kita	Fließstraße, Block 9		d		3.000		3.000		0
3312	40	4030			Neubau Kita	Block 6		c		6.000				6.000
						Summe				21.000	0	15.000	0	6.000
3312	40	4050		Jugendpflege-	Neub.Jug.freiz.stätte	Hasselwerderstr. 40		d		1.000		1.000		0
						Summe				1.000	0	1.000	0	0
3312	17	1700		Kultur	Ern. Kulturzentrum	Fließstraße, Block 6		d		780		780		0
3313	17	1700			Ern.für Gedenkstätte	Block 21		c		0	3.000			3.000
3313	17	1700			Ern. Kulturzentrum	*) Block 14		c		0	1.800			1.800
						Summe				780	4.800	780	0	4.800
3314	37	3730		Grundschulen	Neubau d. Grundsch.	Köllnische Str. 1-6		d		35.000		35000		0
3314	37	3730		Grundschulen	Neubau Freifläche	*) Schnellerstr. 31		c		0	960			960
3314	37	3730			Erneuerung Schule	*) Schnellerstr. 31		b		5.000		2.000		7.000
						Summe				40.000	960	35.000	2.000	7.960
3315	40	4060		Sportanlagen	Ern. Sporteinrichtung	*) Schnellerstr. 31-34		c		600				600
3315	40	4060			Ern. Sporteinrichtung	Grimastraße, Block 21		b		0	800			800
						Summe				600	800	0	0	1.400
3316	39	3934		Sen.-fr.z.stätte	Neub.Sen.fr.z.heim	Flutstraße		d		1.000		1000		0
						Summe				1.000	0	1000	0	0
3316	39	3932		Soziales	Soziale Dienste	Hasselwerderstr. 38/40		b		0	845			845
						Summe				0	845	0	0	845
3314	37	3740		Berufswesen	Erneuerung Schule	Schnellerstr. 138		a		0	5.000			5.000
						Summe				0	5.000	0	0	5.000

Niederschöneeweide (10. RVO)

Gesamt

81.228	13.303	53.480	-9.124	31.927
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

*) Standort außerhalb des SG, Verpflegungsbereich

a	in I-Planung eingestellt	5.000
b	ausfinanziert	8.645
c	geplante Invest., nicht in I-Planung	18.282
d	Investition gestrichen	53.480

10.1.8 Köpenick

10.1.8.1 Altstadt/Kietz Vorstadt

Durch die Bereitstellung umfangreicher Förderungsmittel im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" und durch private Investitionen konnten bereits zahlreiche Gebäude (umfassend) modernisiert und instand gesetzt werden: Mehr als die Hälfte der Wohnungen hat bereits einen modernen Ausstattungsstandard, so dass sich die bauliche Entwicklung des Bestandes wesentlich verbessert hat.

Allerdings gibt es noch gravierende Missstände insbesondere wegen noch nicht oder gerade erst geklärt Eigentumsverhältnisse bei umfangreichen Brachflächen, durch den starken Durchgangsverkehr, die fehlenden Parkplätze, die notwendige Gestaltung des öffentlichen Raumes und die gewerbliche Entwicklung.

Seit 1994 treten im Sanierungsgebiet bei der Bevölkerungsentwicklung keine Wanderungsverluste mehr auf. Der Anteil der Kinder und jungen Erwachsenen hat besonders in der Altstadt zugenommen und ist auch im Vergleich zu Berlin-Ost überdurchschnittlich hoch.

Modernisierung und Instandsetzung

Im Sanierungsgebiet wurden nach seiner Festlegung als Erhaltungsgebiet in den Jahren 1998 und 1999 weitere 29 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten im Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" gefördert und überwiegend fertig gestellt. Von der Köpenicker Wohnungsbaugesellschaft sind auf 9 Grundstücken mit Plattenbauten (211 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (Fassade, Wärmeschutz, Fenster, Bäder etc.) zur nachhaltigen Werterhaltung durchgeführt worden. Damit konnte die Wohnqualität für die Mieter sowie das Stadtbild wesentlich verbessert werden.

Neubau

Durch die insgesamt veränderten wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die verminderten Förderungen sind die Investoren im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit von Projekten und deren Vermarktungschancen mit ihren Entscheidungen vorsichtiger geworden.

In der Altstadt sind in den Jahren 1998 und 1999 nur 3 weitere Neubauvorhaben mit insgesamt 17 Wohnungen (davon 14 mit vereinbarter Förderung) und 3 Gewerbeeinheiten begonnen und werden voraussichtlich im Jahre 2000 fertiggestellt.

Ein Bauvorhaben mit 23 Wohnungen wurde wegen Finanzierungsschwierigkeiten der Eigentümer 1997 unterbrochen. Eine Weiterführung der Baumaßnahmen wird voraussichtlich erst nach der für das Jahr 2000 beabsichtigten Durchführung der Zwangsversteigerung erfolgen.

Gewerbe

Die angestrebte Revitalisierung der Altstadt wird nur möglich sein, wenn sie zu einer "Stadt am Wasser" mit den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Tourismus und Kultur mit überregionalen Anziehung- und Versorgungspotentialen entwickelt werden kann.

Durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, das angestiegene Angebot von Gewerbeflächen in der Umgebung (vor allem Forum Köpenick) und die Schließung kleinerer Gewerbebetriebe wurden Ladenflächen aufgegeben, ohne dass Nachmieter gefunden werden konnten. Zur Stärkung der gewerblichen Funktion und eines gezielten Marketings wurde im Herbst 1999 von SenStadt das Altstadt-Management beauftragt.

Gemeinbedarf

Das Sanierungsgebiet ist insgesamt gut mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ausgestattet, wobei der Bedarf teilweise durch außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Einrichtungen mit abgedeckt wird.

Eine Unterversorgung bei den öffentlichen Kinderspielplätzen kann durch den Bau eines Spielplatzes im Jahre 2000 im Block 8 noch nicht ausgeglichen werden. Im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung, insbesondere des Luisenhains, müssen zusätzliche qualitätvolle Spielflächen geschaffen werden.

Verkehr

Der 1999 begonnene 1. Bauabschnitt der Tangentialverbindung-Ost (TVO) von der Straße An der Wuhlheide bis zur Oberspreestraße wird voraussichtlich 2001 fertiggestellt werden, aber keine wesentliche Entlastung des Durchgangsverkehres für die Altstadt bringen.

Die Weiterführung der TVO und der Baubeginn der Ost-West-Trasse sowie die Entscheidung zum Rückbau der Müggelheimer Straße einschließlich dem Abbau der Behelfs-Langebrücke sind für die Reduzierung des Verkehres und damit für die Entwicklung des Sanierungsgebietes von großer Bedeutung.

Durch die kurz- bis mittelfristig geplante Bebauung derzeit zum Parken genutzter Brachflächen wird sich zukünftig die Parkplatzsituation dramatisch verschlechtern. Der Bezirk hat Gutachter beauftragt, Lösungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen zur Parkraumbewirtschaftung, zu den Ladezonen, zum Standort und zur Herstellung eines Parkhauses etc. zu untersuchen.

Fortschreibung und Sicherung der Sanierungsziele

Die im Neuordnungskonzept festgelegten grundsätzlichen Sanierungsziele wurden 1998 in einem vom Bezirksamt Köpenick beschlossenen Rahmenplan grundstücksbezogen konkretisiert bzw. weiterentwickelt (unter Berücksichtigung der vorhandenen Blockkonzepte, der tatsächlichen und geplanten Bau- und Nutzungsveränderungen, der prognostizierten Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) Diese weiterentwickelten Zielvorstellungen sind wesentliche Grundlage für die aktive Gestaltung des künftigen Sanierungsprozesses.

Mit dem Beschluss der "Leitlinien zur gewerblichen Entwicklung der Köpenicker Altstadt" durch das Bezirksamt (12.04.1999) wurde - auf der Basis eines Branchenkonzeptes - eine Handlungsgrundlage für weitere Aktivitäten zur gewerblichen Revitalisierung der Altstadt (u. a. auch im Rahmen des Citymanagements) geschaffen.

Für das Jahr 2000 ist eine Konkretisierung und Weiterentwicklung der "Leitsätze zur künftigen Entwicklung der Altstadt Köpenick/Kietz Vorstadt" entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen geplant. Danach wird eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes "Altstadt" (XVI-48), der bisher die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" vorsieht, erforderlich.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes "Amtswaldchen" (XVI-11), der auch den Standort für das technische Rathaus beinhaltet, fand im Frühjahr 1998 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung statt. Mit der Fusionierung der Bezirke Köpenick und Treptow ist dieser Standort obsolet; deshalb ist eine Planungsänderung und erneute Beteiligung und Auslegung erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf XVI-29 zum "Rückbau der Müggelheimer Straße" ist mit der Schaffung der notwendigen Planungssicherheit zur gesamten TVO und zur Ost-West-Trasse weiter zu führen, sodass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 33 BauGB möglich ist.

Betroffenenbeteiligung

Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende, Beschäftigte und alle weiteren interessierten Köpenicker werden durch eine Vielzahl von Veranstaltungen, Zeitungsartikel etc. über den aktuellen Stand der Sanierung informiert:

In den ein bis zweimal jährlich stattfindenden öffentlichen Veranstaltungen "Stadtgespräch" konnten sich die Beteiligten über Themen wie "Wasserseitige Nutzungen um die Altstadt", den Rahmenplan, den Mietbergrenzenbeschluss und zu der gewerblichen Entwicklung in der Altstadt informieren und gemeinsam mit der Verwaltung und externen Experten diskutieren.

Die regelmäßig erscheinende Sanierungszeitung bietet ebenfalls die Möglichkeit der Information und der Meinungsäußerung.

Die nächste Neuwahl der Betroffenenvertretung soll im Jahr 2000 stattfinden.

Grundsätzlich besteht im Vor-Ort-Büro der Sanierungsbeauftragten BSM mbH im Katzensgraben 7 die Möglichkeit zur Information und Beratung sowie Einsichtnahme in die neuen Pläne.

(91) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Altstadt/Kietz Vorstadt

S1612Altstadt/KietzVorst.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM 1)	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	42 04		Grünflächen	Grünflächenern.	Kirchplatz, Alter Markt	d	11.860		11.860		0
242	42	42 04		u.Gartenbau	Grünverbindung	Müggelspree	b	0	454			454
242	42	42 04			Grünverbindung	Müggelspree	c	0	641			641
242	42	42 04			Aufwertung/Grünfl.	Futranplatz	c	0	1.000			1.000
242	42	42 04			Neubau öff.Grünanl.	Feuerwache	c	0	570			570
242	42	42 04			Erneuerung Freifläche	Kietzgraben, Block 5	c	0	1.000			1.000
242	42	42 04			Sanierung Kietzgraben	Block 6	c	0	750			750
242	42	42 04			Grünanlage	Laurentiuskirchplatz	b	0	161			161
242	42	42 04			Umgestaltung	Uferverbau Block 601	c	0	225			225
242	42	42 04			Umgest.Luisenhain, Spielplatz, Uferverbau	Block 15	c	0	5.155			5.155
SUMME								11.860	9.956	11.860	0	9.956
332	42	42 04		Grünflächen	Spielplatz	Lüders-,Kirchstraße	b	700			-460	240
332	42	43 04		u.Gartenbau	Spielplatz	(Landjägerstr.) Futranplatz	b	700			-655	45
332	42	44 04			Spielplatz	Alter Markt / Landjägerstr./ Zollamtgarten, Block 6	c	700			-200	500
332	42	4404			Spielplatz	Gartenstrasse, Block 25	b	0	600			600
332	42	4404			Spielplatz	Müggelheimer Str. 5a-d	b	0	150			150
SUMME								2.100	750	0	-1.315	1.535
3312	40	40 30		Kindertages- stätte	Neubau der Kita	Katzengraben 19	d	6.000		6.000		0
SUMME								6.000		6.000		0
3312	40	40 50		Jugend- pflegestätten	Ermg. Jug.-freizeitheim	Freiheit 15	d	5.000		5.000		0
SUMME								5.000		5.000		0
3313	17	17 00		Kultur	Alte Möbelfabrik	Karlstr. 12	c	0	2.500			2.500
3313	17	17 00		Kultur	Kultureinrichtung	Freiheit	b	4.300			1.700	6.000
SUMME								4.300	2.500		1.700	8.500
3314	37	37 30		Grundschule	Turnhalle/Sportfl.	*) Luisenstraße	d			15.000		0
SUMME								15.000		15.000		0
3316	39	30 50		Senioren- pflegestätten	Seniorenfreizeitheim	Alter Markt	d	5.000		5.000		0
SUMME								5.000		5.000		0
3317	5	05 21		Feuerwehr	Erneuerung der Feuerwache		c					21.200
SUMME								21.200				21.200
3317	35	35 00		Pers./Verw.	Neub. Rathaus	Landjägerstraße	d			71.550		0
3317	35	35 00		Pers./Verw.	Neub. Rathaus	Alt-Köpenick 21	b					11.000
SUMME								82.550		71.550		11.000

Altstadt / Kietz Vorstadt (9. RVO)

Gesamt

	153.010	13.206	114.410	385	52.191
a	in I-Planung eingestellt				0
b	ausfinanziert				18.650
c	geplante Invest., noch nicht in I-Planung				33.541
d	Investition gestrichen				114.410

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

1) In dieser Spalte fehlen die Angaben in der RVO im Einzelnen

10.1.8.2 Oberschöneweide

Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide wird seit November 1997 durch die ARGE Sanierungsbeauftragte Oberschöneweide GbR, eine Arbeitsgemeinschaft der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft mbH (BLEG) und der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH betreut. Die ARGE Sanierungsbeauftragte ist gemeinsam mit der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirkes Köpenick für die Umsetzung der Sanierungsziele verantwortlich. Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung und Erneuerung des Stadtteils in seiner Gesamtheit. Priorität hat vor allem die Beseitigung der Funktionsschwächen und baulichen Missstände sowie die Wiederherstellung und Rückgewinnung der Spree als Erlebnisraum des Stadtteils.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss eine stärkere Einbindung des Sanierungskonzeptes in ein Ortsteilentwicklungskonzept, für die Bereiche Gemeinbedarf, Verkehr, Gewerbe, Wohnen und Erholen, stattfinden. Die Transformation des Industriestandorts und die Sanierung des Wohnquartiers erfordern, dass beide Bereiche als städtebauliche und funktionale Einheit gesehen werden. Mittelfristig ist auch Niederschöneweide Spreeübergreifend in eine Gesamtperspektive einzubeziehen.

Nur durch zeitgleichen offensiven Abbau der strukturellen Nachteile, sowie der Beseitigung der Barrieren durch die Bandstrukturen (Spree, Industriegürtel, Wohngebiet) zu Gunsten von Querbezügen zwischen dem Freiraum Spree und dem Wohnquartier, kann Oberschöneweide wieder eine neue Lebensqualität und Identität erhalten und als Wohn-, Arbeits-, Kultur-, Erholungs- und Einkaufsstandort gestärkt werden. Der besondere Entwicklungsbedarf führte dazu, dass mit dem Senatsbeschluss Nr. 2077/1999 zusätzlich ein Quartiersmana-

gementgebiet - Oberschöneweide beschlossen wurde, welches das Sanierungsgebiet überlagert und in strategisch wichtigen Bereichen ergänzt.

Außerdem beschleunigen Untersuchungen, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommen wurden, Oberschöneweide gute Chancen für die Entwicklung zu einem Wissenschaftsstandort .

Durch die fortschreitende Sanierung sowie die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer und Investoren in den letzten Jahren konnte im Wohn- und Gewerbebereich der vorhandene Leerstand spürbar gemindert werden. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Aktivierung der vielfältigen Entwicklungspotentiale eine Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden konnte.

Neues Zentrum

Die langgestreckte Bandstruktur von Oberschöneweide beginnend mit dem Industriegürtel entlang der Spree erschwert die Bildung eines Zentrums. Die Wohnquartiere an der Wilhelmshofstraße, das eigentliche Sanierungsgebiet, sind weitgehend vom Ufer abgeriegelt. Nur an der Reinbeck- und Laufener Straße reicht das Wohnen fast bis ans Wasser.

Das Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Oberschöneweide sieht vor, zwischen der Reinbeck- und der Laufener Straße das "Spreeforum" als neues Zentrum von Oberschöneweide mit Magnetwirkung zu schaffen. In Übereinstimmung mit den festgesetzten Sanierungszielen soll hier den Bedürfnissen der Anwohner und ihrer Gäste nach

ansprechendem Wohnraum, Dienstleistungen, Einzelhandel und kulturellen Angeboten besser Rechnung getragen werden. Um die Magnetwirkung eines neuen Zentrums zu erreichen, sieht die Planung die Schaffung eines forumartigen Stadtplatzes mit Spreeterrassen und Ufergrünzug vor. Der 1945 zerstörte "Kaisersteg" soll wieder errichtet werden und vom Stadtplatz aus Ober- und Niederschöneweide verbinden. Mit dem Abriss des achtgeschossigen Rohbaus am Ufer wird die Reinbeckhalle freigestellt und Raum für Stadtplatz und Grünanlage geschaffen.

Die Entwicklung des Spreeforums zwischen Wilhelminenhofstraße und der Spree wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Errichtung des "Kranbahnparkes" einschließlich einer Spreeterrasse ist Hauptbestandteil des ersten Abschnittes. Im September 2000 werden die Baumaßnahmen beginnen.

Eine schrittweise Entwicklung des Bereiches Spreeforum/Stadtplatz ist an der Notwendigkeit orientiert, funktionelle Zusammenhänge verschiedener Bereiche möglichst zu wahren, behutsam die Interessen von Grundstückseigentümern, künftigen Investoren und Betroffenen abzuwägen, für die betroffenen Flächen Nutzungsarten und eine Bodenordnung darzustellen, die künftige Konfliktsituationen minimiert und möglichst ausschließt.

Das Schrittmaß in diese Richtung hängt derzeit entscheidend von den Verhandlungen ab, die zwischen der TLG und dem Land Berlin sowie mit anderen Grundstückseigentümern zur Vermarktung und Nutzung betroffener Flächen geführt werden. Ein Bebauungsplanverfahren für den o.g. Bereich soll noch in diesem Jahr mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Verkehr

Trotz der Nähe des Bahnhofs Schöneweide ist die Verkehrsanbindung von Oberschöneweide, insbesondere an das überörtliche Straßennetz, unzureichend. Die Hauptstraßen nehmen sowohl örtlichen Zielverkehr als auch große Teile des Durchgangsverkehrs auf. Ein wichtiger Bestandteil des neuen Verkehrskonzeptes ist die bereits veränderte Verkehrsführung der Siemensstraße.

Der geplante Bau der Süd-Ost-Verbindung (SOV) westlich von Oberschöneweide soll als Hauptverkehrsstraße den überörtlichen Durchgangsverkehr fernhalten und auch das Gewerbegebiet Tabbert-/ Nalepastraße besser erschließen.

Die Trasse ist Bestandteil des geltenden Flächennutzungsplanes, ein Aufstellungsbeschluss für den ursprünglich erforderlichen Bebauungsplan ist 1998 gefasst worden. Nach dem neuen Berliner Straßengesetz ist aber eine Planfeststellung notwendig. Die SOV ist wesentlicher Bestandteil einer besseren zukünftigen Erreichbarkeit des Ortsteils.

Der Umbau der Wilhelminenhofstraße als wichtigste Verkehrsstraße in Oberschöneweide wurde 1996 mit GA-Mitteln bewilligt und September 1997 begonnen. Die Baumaßnahme wurde Ende 1999 abgeschlossen.

Die Gesamtkosten, inklusive Telekom, BEWAG, GASAG, BVG, beliefen sich auf ca. 39 Mio. DM. Die Straßensanierung allein kostete ca. 7,6 Mio. DM. Die Fahrbahn, Gleisanlagen der Straßenbahn, Gehwege und ein Park-/Baumstreifen wurden neu errichtet. Die Fläche der Industriebahn wurde für Parkplätze und einen Radweg genutzt.

Der Einmündungsbereich Rathenastraße wurde als Platz neugestaltet. Im gesamten Wohngebiet werden die Fahrbahnen und Gehwege instandgesetzt. Weitere Stellplätze werden durch Neugestaltung des Straßenprofils geschaffen.

Die Anbindung des Stadtteils Oberschöneweide an den öffentlichen Nahverkehr ist mit drei Straßenbahnlinien gesichert und wird in Teilbereichen noch verbessert.

Gewerbe

Die gewerbliche Entwicklung findet in Oberschöneweide überwiegend im Industrie- und Gewerbegebiet unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet statt.

Im Block 58, der als Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes nicht förmlich festgelegt wurde, hat die BLEG das Technologie- und Gründerzentrum Spreeknie (TGS) als Gewerbenebau errichtet (Fertigstellung 2. Bauabschnitt Frühjahr 2000). Das TGS ist mit umfangreichen Dienst- und Beratungsleistungen für die Vielzahl kleiner Forschungsbüros und hochspezialisierter Kleinunternehmen, die sich nach der "Wende" aus den

Großbetrieben "ausgegründet" hatten, wie auch für andere technologieorientierte Existenzgründer ein Sprungbrett.

Auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerkes Oberspree (KWO) hat die BLEG zwei denkmalgeschützte Fabrikgebäude und das Torhaus an der Wilhelminenhofstr. 76/77 unter Wahrung der architektonischen Substanz zu einem modernen Handwerker- und Gewerbezentrum Wilhelminenhof mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 37.000 m² umgebaut.

Das sogenannte A2- Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 11.000 m² und das A4- Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 26.000 m² sind multifunktional gestaltet. Das A2- Gebäude weist einen besonders hohen und innovativen Ausstattungsstandard auf (u.a. größte dachintegrierte Solaranlage Berlins). Die Flächen werden zu einer Miete von 12,60 DM/m² bzw. 16,50 DM/m² (netto kalt) für Handwerksbetriebe bzw. für Dienstleistung- u. Büronutzung angeboten. Die Nachfrage nach Flächen hat sich im zweiten Quartal 2000, nach Beendigung der Bauarbeiten in der Wilhelminenhofstraße und der Fertigstellung des A2- Gebäudes, maßgeblich verbessert.

Südöstlich der Wilhelminenhofstraße (Spreeknie) hat die BLEG ein 100.000 m² großes Areal saniert. Viele nicht denkmalgeschützte Industriehallen mussten abgerissen werden, das Ufer wurde begrünt. Das Areal wurde in 2000 bis 2500 m² große Parzellen aufgeteilt. Diese stehen zum Verkauf. Für vier der Baufelder gibt es Interessenten aus den Bereichen Verkehrstechnik, Dienstleistung, IT, für die Spreehalle Werkstätten und Ateliernutzung. Alternativ wird die Umnutzung einer Teilfläche als Zentralcampus für die FHTW (Fachhochschule für Technik und Wirtschaft) diskutiert. Eine politische Entscheidung des Senats steht noch aus.

1997 erwarb Herr Peter Barg das ehemalige Transformatorenwerk AEG-TRO in der Wilhelminenhofstraße 83-85 und begann mit dem Aufbau des "Kultur- und Technologiezentrum Rathenau". Auf dem Gelände soll eine lebendige Mischung aus Gewerbebetrieben, Dienstleistern, Galerien, Events in den großen Hallen und Ateliers Kunstschaffender entstehen. 80 neue Nutzer können heute verbucht werden, u.a. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ein Supermarkt und Künstlerateliers.

Die Karl- Hofer- Gesellschaft baute mit 50% Sanierungsfördermitteln und 50% Lottomitteln eine leerstehende Fabriketage an der Spree aus. 14 Arbeitsateliers wurden 1997 fertiggestellt. Weiterhin wurden 4 Ateliers ausgebaut und vom Atelierbeauftragten an Berliner Künstler vermietet. Über den Ausbau von weiteren 26 Ateliers auf dem gleichen Gelände werden von dem Atelierbeauftragten des Senats bereits Verhandlungen geführt.

Andere wichtige Gewerbetreibende in Oberschöneweide sind die BAE Berliner Batteriefabrik GmbH mit 280 Mitarbeitern in der Wilhelminenhofstraße 89 sowie die Samsung Elektronische Bauelemente GmbH mit ca. 1140 Mitarbeitern in der Ostendstraße 1-14. Das Unternehmen BAE stellt Industriebatterien her und hat einen Exportanteil von fast 40% mit jährlichen Wachstumsraten von 30%. Ende 1997 hatte das Unternehmen für 20 Mio. DM Investitionen realisiert.

Modernisierung/Instandsetzung

Bis 1999 wurden im Sanierungsgebiet rund 1700 Wohnungen modernisiert und instandgesetzt.

Von 1997-99 konnten bei umfangreicher Förderung für 455 WE Förderverträge geschlossen werden. Bis zum 31.12.1999 wurden davon 229 Wohnungen fertiggestellt und bei 226 Wohnungen hatten die Baumaßnahmen begonnen, waren aber noch nicht abgeschlossen. Weiterhin wurden 359 freifinanzierte Wohnungen bis zu diesem Zeitpunkt fertiggestellt.

Neubau

Von 1997 – 1999 wurden außerdem 190 Neubau - WE fertiggestellt

Fortschreibung der Sanierungsziele

Im Rahmen eines Workshops mit allen betroffenen Fachabteilungen wurden die Bedarfe der bezirklichen Standortplanungen fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet hat sich ein Verzicht auf den Kitastandort Plönzeile 29/31 ergeben. Wegen des hohen Defizits an öffentlichen Spielflächen, werden zwei Spielplätze in der Deulstraße 19 und 20 und in der Plönzeile 15 realisiert.

Betroffenenbeteiligung

Seit 1993 gibt es eine gewählte Betroffenenvertretung in Oberschöneweide, mit deren Sprechern seit 1994 regelmäßige Sitzungen des Sanierungsbeirats im Vor-Ort-Büro stattfinden. Als Informationsmedium dienen außerdem die in unregelmäßigen Abständen erscheinende Sanierungszeitung "Stadtseiten". Ü-

ber erste Realisierungsschritte und den Stand der Sanierung informierten im Juli 1995 eine "1. Zwischenbilanz-Ausstellung" und im April 1999 die Ausstellung "Frühling in Oberschöneweide". Zum Ausstellungsbeginn lag auch die Sanierungsbroschüre für das Sanierungsgebiet Oberschöneweide vor.

(92) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Oberschöneweide

S1613 Oberschönew.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl.Invest., nicht in I-Planq. = Investition gestrichen =	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel					a	b	c		d
242	42	4204		Grünfl. und Gartenb.	Neubau Grünfläche	Spreeterr. Wilhelminenhofstr.	d	1.200	0	1.200	0	0
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Grünfl. am Jugendfreizeitheim	c	608	0	0	0	608
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Wattstraße 5-6, Deulstr.25	c	546	0	0	0	546
242	42	4204			Neubau Grünfläche	Straßenbahndepot	c	1.480	0	0	0	1.480
					Summe:			3.834	0	1.200	0	2.634
332	42	4204		Spielplätze	Neubau Spielplatz	Deulstraße 19/20	b	550	0	0	280	830
332	42	4204			Neubau Spielplatz	*)Plönzeile 15	b	0	600	0	0	600
332	42	4204			Neubau Spielplatz	Wattstr.72/3 BVG Betriebshof	c	540	0	0	0	540
					Summe:			1.090	600	0	280	1.970
3312	40	4030		Kindertagesstätten	Neubau Kita	Plönzeile 29,31	d	6.000	0	6.000	0	0
3312	40	4030			Neubau Kita	Wattstr. 2 bis 4	d	6.000	0	6.000	0	0
					Summe:			12.000	0	12.000	0	0
3312	40	4050		Jugendpflegestätten	Neubau Jugendfreizeit	Rathenaustr. 34-36	c	3.500	0	0	0	3.500
					Summe:				3.500	0	0	0
3313	17	1700		Kultur	Erneuerung	Wilhelminenhofstr. 68/69	c	2.000	0	0	500	2.500
3313	17	1700			Erneuerung	AEG-HallenSpreefor.,Reinbeckstr.	c	1.000	0	0	11.000	12.000
					Summe:			3.000	0	0	11.500	14.500
3314	37	3733		Gymnasium	Erw. 3.Gymnasium	Gaußstr.1 / Keplerstr. 9-10	c	10.000	0	0	0	10.000
3314	37	3733			Neub.Doppelturhalle	Gaußstr.2-3	c	10.000	0	0	0	10.000
					Summe:			20.000	0	0	0	20.000
3315	40	4060		Sportanlagen	Neuanl. Sportplatz	Nalepstr. 211, 213/215-223	c	31.360	0	0	0	31.360
					Summe:				31.360	0	0	0
3316	39	3950		Freizeitst.f. Senioren	Einr.Seniorenfreizeit	Klarastr. 8,9	d	3.500	0	3.500		0
					Summe:				3.500	0	3.500	0

Oberschöneweide (11. RVO)

Gesamt

78.284	600	16.700	11.780	73.964
---------------	------------	---------------	---------------	---------------

*) Standort außerhalb des SG, versorgt dieses jedoch ausschließlich oder überwiegend.

a	in I-Planung eingestellt	0
b	ausfinanziert	1.430
c	geplante Investitionen, noch nicht in I-P	72.534
d	Investition gestrichen	16.700

10.1.9 Lichtenberg

10.1.9.1 Kaskelstraße

Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

Zum Jahresende 1999 waren 48 % der zu modernisierenden und instandzusetzenden Wohnungen im Sanierungsgebiet umfassend erneuert bzw. mindestens vertraglich gesichert. Gut zwei Drittel dieser Maßnahmen sind unter Einsatz öffentlicher Fördermittel der Programme "Soziale Stadterneuerung", "Städtebaulicher Denkmalschutz", "Stadtweite Maßnahmen" und "Bauliche Selbsthilfe" realisiert worden.

Mit Aufnahme der Victoriastadt in das Programm "städtebaulicher Denkmalschutz" im Jahr 1998 ist dieses seitdem das hauptsächlich in Anspruch genommene Förderprogramm. So konnten 1999 - nach ersten Anlaufschwierigkeiten im ersten Programmjahr - immerhin für 9 Gebäude Förderverträge abgeschlossen werden, darunter auch für eines der ältesten Gebäude im Gebiet, die Pfarrstr 91.

Die Altbauten der nördlichen Pfarrstraße sind nun bis auf die Pfarrstraße 104 vollständig erneuert bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung. Auch für die Pfarrstr. 104, das letzte in Lichtenberg besetzte Haus, das 1998 beräumt wurde, konnte 1999 noch ein Fördervertrag über die umfassende Modernisierung und Instandsetzung im Programm "städtebaulicher Denkmalschutz" abgeschlossen werden.

Nach wie vor schleppend erweist sich allerdings die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude an der südlichen Türschmidtstraße, die mit ihrer Lage am Bahndamm zur Südseite und an einer stark befahrenen Straße zur Nordseite trotz der Förderangebote bislang wenig privates Investitionsinteresse geweckt haben.

Auch die Modernisierung und Instandsetzung der sechs "Betonhäuser" im Gebiet, die zum größten Teil unter Denkmalschutz stehen und deren baulicher Zustand bedenklich ist, verbleibt als wichtige Aufgabe nach dem Berichtszeitraum.

Neubauten, Neubaupotentiale

Im Sanierungsgebiet wurden seit 1990 insgesamt 323 Wohnungen und ca. 5.500 qm Gewerbefläche neu gebaut. Der größte Teil der kriegsbedingten Baulücken in der Türschmidtstraße und der Nöldnerstraße ist nun geschlossen. Auch die für das Stadtbild bedeutsame Bebauung der Eckbaulücke Pfarrstr.115/Kaskelstr. 11 und der Pfarrstraße 89 wurde zum Ende des Berichtszeitraumes noch fertiggestellt.

Bedingt durch den Wegfall der Neubauförderung, der geringeren steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der gesunkenen Mieterwartungen ist unklar, ob das verbleibende Neubaupotenzial von ca. 300 Wohnungen in nächster Zeit realisiert wird.

Erneuerung der Öffentlichen Infrastrukturen

Nachdem in den ersten Jahren nach förmlicher Festlegung bis auf die Gehwegerneuerung im Archibaldweg und in der Kaskelstraße zwischen Pfarrstraße und Schreiberhauer Straße kaum Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. der sozialen Infrastruktur realisiert wurden, zeichnet sich seit 1998 eine positivere Entwicklung ab.

Aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" wurde 1998 der Umbau des Einzeldenkmals Pfarrstr. 91 zu einer Kita mit 60 Plätzen bewilligt. Träger der Maßnahme ist der Verein sozialdiakonische Jugendarbeit Lichtenberg e.V., mit dem Umbau wurde noch 1999 begonnen.

Für den Neubau einer Kita mit 60 Plätzen in der Hauffstraße 21, zu dem sich ein Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet hat, wurde das Grundstück von der LBB-GEG erworben und 1998 die unentgeltliche Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks Lichtenberg eingeleitet.

Für den Umbau des Tuchollaplatzes, der für das Stadtbild wichtigsten Maßnahme im öffentlichen Raum, wurde 1999 ebenfalls eine Förderzusage aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" erteilt.

Für die Erneuerung der ca. 2000 qm großen Grünfläche Türschmidtstraße 26-29 liegt seit 1999 eine Förderbewilligung als Arbeits- und Qualifizierungsmaßnahme im Rahmen des Programms "Stadtweite Maßnahmen" vor.

Für den Spielplatzstandort Kernhofer Str. 8-10 wurde der Restitutionsantrag zugunsten des Landes Berlin entschieden. 1999 wurde vom Sanierungsbeirat beschlossen, die Planung für den Bau des Spielplatzes im Rahmen eines Workshops gemeinsam mit Anwohnern zu erarbeiten. Für die Realisierung des Vorhabens wurden Mittel aus dem Programm "Stadtweite Maßnahmen – Arbeits- und Qualifizierungsmaßnahme" beantragt.

Fortschreibung der Sanierungsziele

Am 24. September 1997 wurde für das Gebiet eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beschlossen.

Die Fortschreibung des Rahmenplans ist 1999 nach ausführlicher Abstimmung der Gemeinbedarfsplanung mit allen zuständigen Fachämtern am 14. 9.1999 vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossen worden.

Eine Besonderheit des Plans sind die "Zeitfenster": innerhalb des Plans sind für zwei Standorte die mittelfristigen Planungsziele des Bezirkes eingetragen. Die langfristige Planung ist in Zeitfenstern am Rande dargestellt. Dies betrifft den Standort Hauffstraße 13-20, auf dem sich zur Zeit ein Sportplatz befindet, der mittelfristig erhalten werden soll, und die derzeitige Grünfläche Pfarr- Ecke Türschmidtstraße, die mittelfristig ebenfalls erhalten, langfristig aber bebaut werden soll, bis in beiden Fällen Ersatzlösungen realisiert werden können.

Für den Standort Hauffstraße 13-20 ist nun statt des ursprünglich vorgehaltenen Schulstandorts neben einer Grünfläche und einem Kinderspielplatz eine Jugendfreizeitanlage geplant.

Basierend auf dem 1997 erarbeitenden Verkehrskonzept wurde vom Tiefbauamt und der Betroffenenvertretung Kaskelstraße ein Konsenspapier erarbeitet, in welchem die Planungsziele und wesentlichen Umsetzungsmaßnahmen definiert wurden, und vom Sanierungsbeirat beschlossen.

Die B-Plan-Verfahren XVII-42, 15 und 17 wurden im Berichtszeitraum nicht weiter vorangetrieben. Der B-Plan XVII-42 hat den Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, bei den B-Plänen XVII-15 und 17 ist die öffentliche Auslegung erfolgt.

Bedeutsame Vorhaben außerhalb des Sanierungsgebietes

Von den Gebietsbewohnern kontrovers diskutiert wurde das am Rande des Sanierungsgebietes geplante Bauvorhaben "Victoriacenters". Geplant ist die Errichtung von 5.000 qm Verkaufsfläche, von Büroflächen, Fittnesseinrichtungen und Stellplätzen.

Negative Konsequenzen werden vor allem durch zusätzliche Verkehrsbelastung aus Parkplatzsuch- und Durchgangsverkehr und für den im Sanierungsgebiet verbliebenen Einzelhandel befürchtet.

Das im Rahmen des B-Plan-Verfahrens beauftragte Handelsgutachten kam allerdings zu dem Ergebnis, dass eine kleinteilige Handelsstruktur im Sanierungsgebiet unabhängig vom Bau des Victoriacenters nicht mehr überlebensfähig ist. Das B-Plan-Verfahren und damit die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens war im Berichtszeitraum noch nicht abgeschlossen.

Mietobergrenzen im Sanierungsgebiet

Mit Beschluss vom 11.8.1998 hat das Bezirksamt Lichtenberg einen neuen Mietobergrenzenbeschluss gefasst. Basierend auf einer Sozialplanerhebung der Topos Stadtforschung und abgesehen durch eine Rechtsgutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer wurden die Mieten erstmalig in Berlin über das erste Jahr nach Modernisierung hinaus gebunden.

In der Praxis hat es sich bewährt, die Mietobergrenzenregelungen per Durchführungsvertrag, der zugleich die Sozialplaninhalte, baulichen und mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen zum Inhalt hat, abzusichern. Nennenswerte Konflikte oder Klagen konnten so vermieden werden.

Betroffenenbeteiligung

Am 8.12.1997 haben Neuwahlen zur Betroffenenvertretung für das Sanierungsgebiet Lichtenberg – Kaskelstraße stattgefunden. Gewählt wurden neun Vertreter für die Mieter und je zwei für die Eigentümer und die Gewerbetreibenden.

Die Sprecher der Betroffenenvertretung werden im Abstand von drei Wochen über aktuelle Vorhaben und Planungen im Sanierungsgebiet unterrichtet. Auf diesen Steuerungsunden wie auch auf den vierteljährlich unter der Leitung des Baustadtrates stattfindenden Sanierungsbeiratssitzungen vertreten sie die Interessen der Betroffenen und bringen dazu eigene Vorschläge und Anträge zur Diskussion.

Sowohl die Geschäftsordnung des Sanierungsbeirates als auch die Leitung der Steuerungsunden ist so angelegt, dass ein Konsens angestrebt und zumeist auch erreicht wird

(93) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kaskelstraße

S1706 Kaskelstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl. Invest., nicht in I-Planung = Investition gestrichen =	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-		
242				Grünflächen	Grünflächenern.	Türschmidtstr. 26-29	b	348			-61	287
242					Grünflächenern.	Kernhofer Str. 22-24	d	198		198		0
242					Grünflächenern.	Türschmidtstr. 46-48	c	0	198			198
242					Grünflächenern.	Türschmidtstr. 41, 42, Spittastr. 42	c	0	123			123
242					Grünflächenern.	Vorgärten nördl. Spittastr.	c	150			0	150
242					Grünflächenern.	Grünzug Hauffstraße	d	500		500		0
242					Grünflächenern.	Tuchollaplatz	d	650		650		0
					Summe			1.846	321	1.348	-61	758
242				Grünflächen	Neuanlage Grünfl.	Hauffstraße 6	d	125		125		0
242					Neuanlage Grünfl.	Hauffstr. 10, 11	c	163			-43	120
242					Neuanlage Grünfl.	Kernhofer Str. 8,10	d	73		73		0
242					Neuanlage Grünfl.	Kernhofer Str. 21	d	99		99		0
242					Neuanlage Grünfl.	Spittastr. 27, 29	d	122		122		0
242					Neuanlage Grünfl.	Kaskelstr. 38/ Geusenstr.	d	84		84		0
242					Neuanlage Grünfl.	Türschmidtstr. 30/32	d	135		135		0
242					Neuanlage Grünfl.	Archibaldweg 12	c	95			31	126
242					Neuanlage Grünfl.	Nöldnerstr. 32	c	0	93			93
242					Neuanlage Grünfl.	Hauffstr. 13-20	c	0	1.620			1.620
242					Neuanlage Grünfl.	Grünzug Hauffstraße	c	0	560			560
242					Neuanlage Grünfl.	Vorgärten südl. Spittastr.	c	475			0	475
					Summe			1.371	2.273	638	-12	2.994
332				Spielplätze	Erneuerung	Kernhofer Str. 22, 24	c	58			134	192
					Summe			58	0	0	134	192
332				Spielplätze	Neuanlage	Hauffstr. 13-20	c	0	322			322
332					Neuanlage	Kaskelstr. 38	d	79		79		0
332					Neuanlage	Kernhofer Str. 8, 10	a	65			85	150

S1706 Kaskelstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = a ausfinanziert = b Gepl. Invest., nicht in I-Planung = c Investition gestrichen = d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
332				Neuanlage	Türschmidtstr. 26-29	d	130		130		0
332				Neuanlage	Spittastr. 27, 29	d	114		114		0
332				Neuanlage	Hauffstr. 6	c	120			18	138
332				Neuanlage	Türschmidtstr. 32, 32a	c	0	115			115
Summe							508	437	323	103	725
331.2				Kindertagesstätten	Erneuerung Kita Spittastr. 24	d	675		675		0
331.2				Erneuerung Kita	Kaskelstr. 41	d	450		450		0
Summe							1.125	0	1.125	0	0
331.2				Kindertagesstätten	Neubau Kita Hauffstr. 21	d	8.192		8.192		0
331.2				Neubau Kita	Hauffstr. 21 I. BA	a	0	2.640			2.640
331.2				Neubau Kita	Hauffstr. 21 II. BA	c	0	3.520			3.520
331.2				Neubau Kita	Spittastr. 36, 38	d	5.440		5.440		0
331.2				Neubau Kita	Pfarrstr. 91	a	0	1.144			1.144
331.2				Neubau Hort	Hauffstr. 13-20	d	4.620		4.620		0
Summe							18.252	7.304	18.252	0	7.304
331.2				Jugendfreizeit	Neubau Jug.freiz. S-Bahnbogen Nöldnerstr.	d	400		400		0
331.2				Neubau Jug.freiz.	Hauffstr. 13-20/S-Bahn.	c	0	2.100			2.100
Summe							400	2.100	400	0	2.100
331.4				Schulen	Neub.Grundsch./TH Hauffstr. 13-20	d	20.000		20.000		0
Summe							20.000	0	20.000	0	0
331.5				Sport	Erneuerg.Sportplatz Hauffstr. 13-20	a	0	1.000			1.000
Summe							0	1.000	0	0	1.000
331.6				Soziales	Neub.Seniorenfreiz. Spittastr. 12	d	500		500		0
331.6				Neub. Seniorenfreiz.	N.N.	c	0	500			500
Summe							500	500	500	0	500

Kaskelstraße (10. RVO)

Gesamt

		44.060	13.935	42.586	164	15.573
a	in I-Planung eingestellt					4.934
b	ausfinanziert					287
c	geplante Invest., nicht in I-Planung					10.352
d	Investitionen gestrichen					42.586

10.1.9.2 Weitlingstraße

Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

Zum Jahresende 1999 waren ca. 25% der zu modernisierenden und instandzusetzenden Wohngebäude umfassend erneuert. Gut die Hälfte dieser Maßnahmen sind unter Einsatz öffentlicher Fördermittel der Programme "Soziale Stadterneuerung", "Stadtweite Maßnahmen" und "Bauliche Selbsthilfe" realisiert worden. Weitere 18% der erneuerungsbedürftigen Wohngebäude sind einfach erneuert worden. In der Regel wurden dabei die Dächer, Fassaden und Treppenhäuser instandgesetzt sowie mindestens eine Heizung eingebaut.

Deutlicher Förderschwerpunkt ist das Umfeld der Lückstraße. Auf der nördlichen Straßenseite sind inzwischen alle Wohngebäude erneuert bzw. liegen Förderbewilligungen vor. Mit den Gebäuden Lückstraße 1 – 3, 11 und dem Kolonistenhaus Lückstraße 18,19 sind südlich der Lückstraße weitere Maßnahmen begonnen worden. Im direkten Kontakt mit den Gläubigerbanken der in Konkurs gegangenen Eigentümer zeichnen sich bauliche Lösungen auch für die ruinösen Wohngebäude Lückstraße 12, 24, 25 und 29 ab.

Während das Investitionshemmnis "ungeklärte Eigentumsverhältnisse" bis auf wenige Ausnahmen ausgeräumt ist, hat die Auslastung des Programms "Soziale Stadterneuerung" einen empfindlichen Rückschlag erlitten, seitdem sich die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg 1998 aus dem Programm zurückgezogen hat.

Ein zunehmendes Investitionsmotiv ist die Beseitigung des Wohnungsleerstandes, der in den noch nicht erneuerten Gebäuden auf durchschnittlich über 20% angestiegen ist.

Neubauten, Neubaupotentiale und Zwischennutzungen

Im Sanierungsgebiet konnten bisher elf Wohnungs- und zwei Gewerbeneubauten mit zusammen 361 Wohnungen und ca. 6300 qm Gewerbefläche fertiggestellt werden. Zur Zeit sind im Gebiet keine weiteren Neubauprojekte in der Vorbereitung. Auch Dachgeschloßausbauten finden kaum noch statt.

Mit dem 1999 bezogenen Neubau Weitlingstraße 71, 73 ist es noch gelungen, dem Einkaufsbereich Weitlingstraße einerseits einen südlichen Abschluss zu geben und andererseits die vorgesehene Blockdurchwegung von der Einkaufsstraße zu den Kindertagesstätten an der Wönnichstraße zu sichern.

Mit 90 Wohnungen befindet sich das bisher größte Neubauvorhaben an der Lückstraße 22, 23 im Bau. Dabei schließt ein sechsgeschossiger Baukörper die Baulücke an der Lückstraße, während sich dreigeschossige Reihenhäuser in den ruhigeren Blockinnenbereich erstrecken. Dieses im sogenannten Vorratsbauprogramm geförderte Vorhaben für selbstnutzende Eigentümer soll eine Initialzündung für weitere Investitionen im Block 32 südlich der Lückstraße auslösen.

Das Neubaupotential von ca. 560 Wohnungen zwischen der Lück- und Fischerstraße macht deutlich, welcher Neuordnungsbedarf in diesem Block nach wie vor besteht. Weitere große Neubaustandorte befinden sich am Bahnhof Lichtenberg (155 WE), an der Münsterlandstraße (130 WE) und im Abschnitt Leopoldstraße 3 – 8 (136 WE).

Die Beräumung und Zwischennutzung solcher Standorte innerhalb des Sanierungsgeschehens stellt eine zunehmend wichtige Aufgabe dar. Einerseits muss den Anwohnern und Investoren vor Augen geführt werden, dass Berlin seine Ordnungsaufgaben wahrnimmt. Andererseits können Zwischennutzungen Defizite im Freiflächenangebot kompensieren helfen, so lange die eigentlichen Infrastrukturmaßnahmen noch nicht realisiert werden.

Erneuerung der öffentlichen Infrastrukturen

Von den vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind der Rosenfelder Platz und die Grünfläche Lückstraße 52, 53 fertiggestellt. Für den Münsterlandplatz, mit 3.900 qm der zentrale Schmuckplatz im Quartier, liegt eine Förderbewilligung als Arbeits- und Qualifizierungsmaßnahme im Rahmen des Programms "Stadtweite Maßnahmen" vor.

Erneuert wurden bisher die Kinderspielplätze auf dem Rosenfelder Platz sowie an der Wönnichstraße 58 in unmittelbarer Nähe der Kindertagesstätte. Wegen der Restitutionsbefangenheit eines der beiden Grundstücke wurde auf dem Spielplatzstandort Marie-Curie-Allee 12 –14 im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme zunächst eine Zwischenbegrünung durchgeführt.

Noch zu erneuern sind die beiden Kindertagesstätten Wönnichstraße 60, 62 und 70, 74. Während die unmittelbar angrenzende Kindertagesstätte Wönnichstraße 63 geschlossen wur-

de, konnten beide Einrichtungen gesichert werden. Neben geringfügigen Maßnahmen am Gebäude sind die Freiflächen der Kindertagesstätten mit einfachen Mitteln hergerichtet worden. Ebenso teilerneuert sind die Grundschule Wönnichstraße 5 – 7 und das Gymnasium Lückstraße 60 – 63 / Leopoldstraße 12, 13. Hier sind die Außenanlagen auf einem Teil der Fläche, die der Grundschule insgesamt, neu gestaltet worden.

An Tiefbaumaßnahmen konnten neben der Rosenfelder Straße einschließlich der Kreuzung Einbecker Straße noch der Archibaldweg im Bereich des Einganges S-Bahnhof Nöldner Platz hergestellt werden. Der Neubau der Weitlingstraße ist in den ersten beiden Bauabschnitten zwischen der Lück- und Sophienstraße abgeschlossen und wird mit einem dritten Bauabschnitt bis zum Bahnhof Lichtenberg im Jahr 2000 beendet sein. Während der Baumaßnahmen haben betroffene Händler der Weitlingstraße einen Teil der Umsatzausfälle von der Senatsverwaltung für Wirtschaft ersetzt bekommen.

Weil die geplante Lückstraßenumfahrung in Verlängerung der Marie-Curie-Allee und Anbindung an die Schlichtallee allenfalls mittelfristig realisiert werden kann, hat das Bezirksamt Lichtenberg auf Initiative der Betroffenenvertretung eine Machbarkeitsstudie anfertigen lassen, inwiefern die Lückstraße schon jetzt zurückgebaut und gestalterisch aufgewertet werden kann. Das vom Büro Machleidt & Partner vorgelegte und mit allen Beteiligten abgestimmte Konzept sieht auf einem ca. 260 Meter langen Abschnitt zwischen den Einmündungen Weitling- und Giselstraße eine Verschmälerung der Fahrbahn von 10,20 auf 8,50 Meter bei gleichzeitiger Verbreiterung des nördlichen Gehweges vor. Dort sollen im Wechsel Straßenbäume und Stellplätze angeordnet werden.

Blockkonzepte, Bebauungsplanverfahren, Rahmenplanfortschreibung

Das Neuordnungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen aufgreifend wurde das Bebauungsplanverfahren XVII – 72 für das Umfeld des Bahnhofes Lichtenberg eingeleitet. Vorgesehen ist u.a. eine mischgenutzte, fast spiegelbildliche Ergänzung der Wohnkante Irenenstraße, die Anlage eines Stadtplatzes auf dem Dreieck zwischen Weitlingstraße, Einbecker Straße und Wönnichstraße und die Überbauung der Skandinavischen Straße mit Kerngebietsnutzungen und einem Parkhaus.

Aus Anlass der Modernisierung und Instandsetzung sowie Umgestaltung der (ehemaligen) Kaufhalle Weitlingstraße 59 – 69 / Sophienstraße 11 – 13 wurde ein städtebauliches Konzept für den Baublock entwickelt und abgestimmt. Auf dieser Basis wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, mit dem dieser die Entwicklungsziele für den Block unter Abgabe einer Wertverzichtserklärung und Leistung einer Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag anerkennt. Inzwischen ist das Bebauungsplanverfahren XVII – 33 eingeleitet. Darin sollen die Kindertagesstätten an der Wönnichstraße, der Spielplatz Wönnichstraße 68 / Sophienstraße, eine Blockquerung über die Grundstücke Weitlingstraße 71 und Wönnichstraße 68 / 70 und eine Arrondierung der Gebäudekante Weitlingstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Abgestimmt wurde das Blockkonzept für den südlichen Teil des Blockes 26 zwischen der Weitling-, Wönnich- und Lückstraße. Durch grundstücksübergreifende Neubauten der späten 50er Jahre sind an der Weitlingstraße Quergebäude und an der Wönnichstraße Garagenhöfe von einer geradwegigen Erschließung abgehängt worden. Das inzwischen in die Rahmenplandarstellung übernommene Blockkonzept sieht langfristig eine Aufgabe der Garagenhöfe und Anlegung privater Grundstücksfreiflächen vor. Durch ein Bauangebot in zweiter Reihe (Weitlingstraße 110), Entschädigungsangebote und behutsame erste Realisierungsschritte soll das Konzept unter Wahrung der berechtigten Eigentümerinteressen nach und nach umgesetzt werden.

Nachdem sich die Berliner Stadtreinigung bereit erklärt hat, wesentliche Teile ihres Geländes Fischerstraße 15, 16 zu räumen, wurde der Bebauungsplanentwurf XVII – 21 dahingehend überarbeitet, einen noch verbleibenden ca. 3.000 qm großen Recyclinghof in die beabsichtigte Sportflächennutzung zu integrieren. Das abgestimmte Konzept sieht u.a. je ein Groß- und ein Kleinspielfeld, eine Sporthalle, ein Abenteuerspielfeld, eine

Grünverbindung zum Park in der Blockspitze Lück- / Fischerstraße und die Freihaltung einer möglichen Trasse zur Südumfahrung der Lückstraße vor.

Zur Bedarfsdeckung und zur baulichen Fassung des Nöldner Platzes wurde ein Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung in Ergänzung der viertelkreisförmigen Platzkanten in die Rahmenplanfortschreibung aufgenommen. Das Gebäude, das zugleich ein vorgesehene Streetballfeld am Bahnkörper gegen den Platz abschirmt, ist als Jugendhotel mit Jugendfreizeiteinrichtung konzipiert.

Nach erfolgter Trägerbeteiligung und Auslegung befindet sich der Bebauungsplan XVII – 2 (östliche Lückstraße) im Festsetzungsverfahren. Für das Bauvorhaben Lückstraße 22, 23 wurde eine Planreifeerklärung abgegeben. Für das Bebauungsplanverfahren XVII – 1 (westliche Lückstraße) ist die Trägerbeteiligung durchgeführt und wird die Auslegung vorbereitet.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Konzepte ist die Rahmenplanfortschreibung soweit vorbereitet, dass es lediglich noch der Beschlussfassung durch das Bezirksamt Lichtenberg bedarf.

Bedeutsame Vorhaben außerhalb des Sanierungsgebietes

Nahezu abgeschlossen ist der Umbau des Bahnhofes Lichtenberg zu einem "Shopping-Center mit Gleisanschluss." So sehr die Neugestaltung der Bahnhofshalle begrüßt wurde, konnte bisher nicht durchgesetzt werden, dass sich die Deutsche Bahn AG für eine Neugestaltung der Bahnhofsvorfahrt und eine Ordnung des ruhenden Verkehrs verantwortlich fühlt. Wegen des speziellen Planungsrechtes auf Bahngelände musste auf dem Verhandlungswege erstritten werden, dass die Bahn AG zum Schutz der Händler in der Weitlingstraße einige wenige Abstriche am Branchenmix und Sortiment hingenommen hat.

Sehr viel kontroverser diskutiert wurde die Absicht, auf dem unmittelbar östlich der Lückstraße angrenzenden Grundstück Sewanstraße 2 einen auf ca. 12.000 qm Geschossfläche konzipierten Verbrauchermarkt mit Freizeitsportanlagen sowie 420 Stellplätzen zu realisieren. Auf Basis eines Gutachten der Forschungsstelle für den Handel und nach Behandlung im Ausschuss für Vorhaben- und Erschließungspläne wurde den Investoren signalisiert, dass eine Bruttoverkaufsfläche von 5.000 qm bei gleichzeitiger Sortimentsbeschränkung akzeptiert werden könne. Mit einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan sollen u.a. die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes untersucht und abgewogen werden. Die innere Erschließung des Geländes soll so konzipiert werden, dass damit zugleich ein erster Abschnitt der südlichen Lückstraßenumfahrung realisiert wird.

Mietobergrenzen im Sanierungsgebiet

Mit Beschluss vom 11.8.1998 hat das Bezirksamt Lichtenberg einen neuen Mietobergrenzenbeschluss gefasst. Basierend auf eine Sozialplanerhebung der Topos Stadtforschung und abgesichert durch eine Rechtsgutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer wurden die Mieten erstmalig in Berlin über das erste Jahr nach Modernisierung hinaus gebunden. In der Praxis hat es sich bewährt, die Mietobergrenzenregelungen per Durchführungsvertrag, der zugleich die Sozialplaninhalte, baulichen und mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen sowie die Ablösung von Ausgleichsbeträgen zum Inhalt hat, abzusichern. Nennenswerte Konflikte oder Klagen konnten so vermieden werden.

Betroffenenbeteiligung

Am 4.3.1998 haben Neuwahlen zur Betroffenenvertretung für das Sanierungsgebiet Lichtenberg – Weitlingstraße stattgefunden. Gewählt wurden sechs Vertreter für die Mieter und je zwei für die Eigentümer und die Gewerbetreibenden.

Die Sprecher der Betroffenenvertretung werden im Abstand von drei Wochen über aktuelle Vorhaben und Planungen im Sanierungsgebiet unterrichtet. Auf diesen Steuerungsrunden wie auch auf den vierteljährlich unter der Leitung des Baustadtrates stattfindenden Sanierungsbeiratssitzungen vertreten sie die Interessen der Betroffenen und bringen dazu eigene Vorschläge und Anträge zur Diskussion. Sowohl die Geschäftsordnung des Sanierungsbeirates als auch die Leitung der Steuerungsrunden ist so angelegt, dass ein Konsens angestrebt und zu meist auch erreicht wird.

(94) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Weitlingstraße

S1707 Weitlingstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*)	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. Neu in TDM
KGR			Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242				Grünflächen	Erneuerung	Münsterlandplatz	b	780			-37	743
242					Erneuerung	Rosenfelder Platz	b	260			0	260
242					Erneuerung	Nöldner Platz	c	1.860			-1.296	564
242					Erneuerung	Lückstraße 52-53	b	220			0	220
					SUMME			3.120	0	0	-1.333	1.787
242				Grünflächen	Neuanlage	Stadtplatz am Bhf. Lichtbg	c	1.037			-517	520
242					Neuanlage	Blockpark Block 032	c	6.875			-2.525	4.350
					SUMME			7.912	0	0	-3.042	4.870
242					Hofbegrünung		a	1.780			0	1.780
					SUMME			1.780	0	0	0	1.780
332				Spielplätze	Erneuerung	Rosenfelder Platz	b	160			-76	84
332					Erneuerung	Wönnichstraße 56, 58	b	0	59			59
332					Erneuerung	Wönnichstraße 81-99	d	120		120		0
332					Erneuerung	Nöldner Platz	d	70		70		0
					SUMME			350	59	190	-76	143
332				Spielplätze	Neuanlage	Wönnichstr. 60, 62	d	320		320		0
332					Neuanlage	Nöldner Platz	c	162			98	260
332					Neuanlage	Eitelstraße 35/36	d	116		116		0
332					Neuanlage	Eitelstraße 57	d	187		187		0
332					Neuanlage	Wönnichstr. 81-99e	d	175		175		0
332					Neuanlage	Block 032 B-Plan XVII 1	c	1.250			-790	460
332					Neuanlage	Block 032 B-Plan XVII-21	c	375			85	460
332					Neuanlage	Marie-Curie-Allee 12, 14	a	0	161		161	161
					SUMME			2.585	161	798	-607	1.341
3312				Kindertagesstätten	Ern. Kita Gebäude	Wönnichstr. 72, 74	c	1.023			3.119	4.142
3312					Ern. Kita Außenanl.	Wönnichstr. 72, 74	c	420			0	420
3312					Ern. Kita Gebäude	Wönnichstr. 63	d	560		560		0
3312					Ern. Kita Außenanl.	Wönnichstr. 63	d	200		200		0
3312					Erneuerung Kita	Wönnichstr. 60, 62	c	0	640			640
					SUMME			2.203	640	760	3.119	5.202
3312				Kindertagesstätten	Neubau Kita	Wönnichstr. 60,62	d	6.400		6.400		0
3312					Neubau Kita	Lückstr. 15	d	9.600		9.600		0
3312					Neubau Kita	Fischerstr. 3	c	0	4.400			4.400
3312					Neubau Kita	Einbecker str. 28, 30	d	2.560		2.560		0
3312					Neubau Kita	Archenholdstr. 14, 16	d	8.320		8.320		0
3312					Neubau Kita	Wönnichstr. 102, 104	d	1.920		1.920		0
3312					Neubau Kita	Sophienstr. 35	d	3.840		3.840		0
					SUMME			32.640	4.400	32.640	0	4.400
3312				Jugend	Neubau Jugfreiz.	Altfriedrichsf./ Nöldnerplatz	c	4.000			-850	3.150
						SUMME			4.000	0	0	-850
3313				Kultur	Neubau	Lückstr. 18-19	a	3.000			-2.000	1.000
						SUMME			3.000	0	0	-2.000
3314				Grundschule	Erneuerung Gebäude	Wönnichstr. 7	c	561				561
3314					Erneuerung Außenanl.	Wönnichstr. 7	b	880			-520	360
3314				Gymnasium	Erneuerung Gebäude	Lückstr. 60-63, Leopoldstr.	c	3.313			6.687	10.000
3314					Erneuerung Außenanl.	Lückstr. 60-63, Leopoldstr.	c	744			0	744
3314				Grundschule	Neubau Fachräume	Lückstr.60-63,Leopold.	d	4.000		4.000		0
3314					Neubau Turnhalle	Rosenfelder Str.	c	7.000			-1.500	5.500
3314				Gymnasium	Neubau Turnhalle	Fischerstr. 15-16	c	30.000			-24.500	5.500
						SUMME			46.498	0	4.000	-19.833
3315					Neuanlage Sportplatz	Fischerstr. 15-16	c	4.200			-1.590	2.610
					SUMME			4.200	0	0	-1.590	2.610
3316				Soziales	Neub. Seniorenfreiz.	Münsterlandstr. 58	d	4.000		4.000		0
						SUMME			4.000	0	4.000	0

Weitlingstraße (10. RVO)

Gesamt

	112.288	5.260	42.388	-26.212	48.948
a	in I-Planung eingestellt				2.941
b	ausfinanziert				1.726
c	geplante Investition, noch nicht in I-Planung				44.281
d	Investition gestrichen				42.388

10.1.10 Weißensee

10.1.10.1 Komponistenviertel

Nach fünf Jahren Stadterneuerung werden Erfolge bei der Sanierung der Wohngebäude im Komponistenviertel zunehmend sichtbar. Dabei ist es nicht nur die sanierte Altbausubstanz sondern auch die behutsame Stadtrenovierung durch zahlreiche Wohnungsneubauten in Baulücken, die dem Sanierungsgebiet ein intakteres Bild geben. Durch die Neuanlage der für das Gebiet charakteristischen Vorgärten gewinnt der Straßenraum darüber hinaus an Qualität.

Problematischer erweist sich die Situation in der Berliner Allee, die als hochbelastete Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße durch das Sanierungsgebiet führt. Leerstand in den oberen Wohngeschossen, minderwertige Warensortimente in den Geschäften der EG-Zone und eine aufenthaltsfeindliche Gestaltung des Straßenraums prägen die Straße. Die Sanierungsauf-

gaben der künftigen Jahre haben hier eine weitere Zieldimension erhalten.

Modernisierung und Instandsetzung

Der Schwerpunkt der Sanierung lag wie in den Vorjahren im Bereich der Bestandsentwicklung durch Modernisierung und Instandsetzung in den Wohngebäuden und der Bestandsergänzung durch Wohnungsneubau. Innerhalb der letzten 5 Jahre wurden rund 45% des Wohnungsbestandes mit öffentlichen und privaten Mitteln instandgesetzt und modernisiert.

Im Berichtszeitraum wurden umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen, die im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadterneuerung" bewilligt sind, abgeschlossen. Erwähnenswert ist das Projekt Bizetstraße 100/102, bei dem erstmalig im Kompo-

nistenviertel 18 Atelierwohnungen hergestellt worden sind. Im Programmbereich der "Wohnungspolitischen Selbsthilfe" wurde ein Objekt mit 11 Wohnungen realisiert. Hierbei handelt es sich um ein Vorhaben der Berliner Stadtmission, die zur sozialen Integration die Beheimatung Langzeitheimatloser umsetzt.

Durch den Ausbau von Dachgeschossen wurden 36 Wohnungen zusätzlich neu geschaffen.

Neubau

Auf Grund fehlender Förderkontingente sowie der verminderten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist der Umfang der Neubaumaßnahmen erkennbar zurückgegangen.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 13 Neubauvorhaben mit 220 Wohnungen fertiggestellt; davon 168 Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsneubau, 20 Wohnungen im 1. Förderweg, 20 Wohnungen im 2. Förderweg und 12 Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF).

Hierunter befinden sich zwei Vorhaben, die als Sonderwohnformen besonders hervorzuheben sind. Es handelt sich dabei zum einen um ein fünfgeschossiges Wohngebäude an der Borodinstraße / Gounodstraße mit 12 Wohnungen, das mit variablen Grundrissen (z. B. Zuschaltzimmern) dem Zusammenwohnen von Alleinerziehenden mit Kindern vorbehalten ist und durch eine bezirklich betriebene Familienberatungs- und eine Kinderbetreuungseinrichtung komplettiert wird.

Zum anderen wurde mit der behutsamen Wiederherrichtung eines ehem. Handwerkerhauses einschließlich Seitenflügels auf dem Grundstück Börnestraße 30 ein Wohnungsneubau errichtet, der als Wohnhaus für Autisten dient. Die Einrichtung, die durch einen freien Träger betrieben wird, umfasst 13 eigenständige Wohneinheiten sowie eine Wohngemeinschaft, in der 8 Bewohner betreut werden.

Gemeinbedarf

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen sind die folgenden Bebauungspläne aufgestellt worden:

(95) Bebauungsplanverfahren Komponistenviertel

XVIII-42 Sicherung des Kita-Standortes und der öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich 59
XVIII-44 Sicherung der öffentlichen Grünfläche im Block 98
XVIII-45 Sicherung der öffentlichen Grünfläche südlich des Antonplatzes
XVIII-54 Sicherung des Spielplatzes Meyerbeerstraße 18
XVIII-59 Sicherung der Kita Mahlerstraße 38
XVIII-62 Sicherung Jugendfreizeiteinrichtung Bizetstraße 14 - 22
XVIII-63 Sicherung Spielplatz Gounodstraße 39

Im Berichtszeitraum ist der B-Plan XVIII- 45 mit BA-Beschluss vom 6.10.98 in zwei Teilbereiche XVIII- 45a und XVIII- 45b geteilt worden; da im westlichen Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereichs XVIII - 45 Hemmnisse zur Umsetzung der Planungsabsichten und -ziele des Bebauungsplans bestanden und im östlichen Teilbereich hingegen die Planung für die Realisierung einzelner Vorhaben bereits weiter fortgeschritten war.

Der B-Plan XVIII-45a stellt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung in der Mahlerstraße 4/6, der Stadtteilbücherei für den Ortsteil Weißensee am Standort Bizetstraße 37/41 sowie des westlichen Teilbereichs der öffentlichen Grünfläche südlich des Antonplatzes sicher. Der B-Plan XVIII-45b sichert den westlichen Teilbereich dieser Parkanlage südlich des Antonplatzes sowie das Bauvorhaben "Betreutes Seniorenwohnen / Seniorenfreizeitstätte".

Das B-Planverfahren XVIII-44 ruht, die Herstellung des geplanten Stadtplatzes "Arnold-Schönberg-Platz" erfolgte 1999 auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Die Maßnahmen auf dem gartendenkmalgeschützten Solonplatz; die Fertigstellung der Begrünung und Einfriedung des Spielplatzes (als 2. Bauabschnitt) sowie die Erneuerung der Parkanlage wurden im Berichtszeitraum abgeschlossen. Darüber hinaus wurden keine Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet.

Durch den bereits erreichten und bis zum Jahr 2010 prognostizierten Zuzug werden sich die bestehende Defizite in der Bedarfsdeckung an öffentlichen Grünflächen erhöhen.

Gewerbe

Der Gewerbebestand hat sich im Vergleich zu den Vorjahren sowohl im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen wie auch im Bereich Handwerk gefestigt.

Die Entwicklung im Einzelhandel und Dienstleistungen konzentrierte sich fast ausschließlich auf den zentralen Bereich entlang der Berliner Allee und Langhansstraße, mit Abstrichen auch auf die Bizetstraße. Die Fluktuation sowie die Filialisierungstendenzen im Einzelhandelsbereich hat abgenommen. Allerdings sinkt die Qualität des Branchenmixes durch eine wachsende Zahl von Billigstanbietern in der Berliner Allee.

Zur Attraktivitätssteigerung des Standortes Berliner Allee hat sich unter Leitung einer externen Beratungsgesellschaft die Lenkungsgruppe "Geschäftsstraßenmanagement" konstituiert. Diese setzt sich aus Vertretern des Einzelhandels, der Handwerkskammer, der IHK, des Bezirks Weißensee und dem Sanierungsbeauftragten complan zusammen und verfolgt das Ziel, den Stellenwert der Berliner Allee als örtliches Versorgungszentrum zu erhöhen. So wurden u. a. Workshops (Verkehrssituation, Werbung, Internet-Präsentation, etc.) durchgeführt und die Interessengemeinschaft "City Weißensee" mit Vertretern des Einzelhandels an der Berliner Allee gegründet.

Die in den rückwärtigen Lagen des Sanierungsgebietes ortstypischen Handwerkerstandorte haben sich in das Wohnumfeld weitgehend eingepasst. Der Rückgang gewerblicher Standorte ist vor allem wegen ungeklärter Nachfolgeregelungen sowie der allgemein nachlassenden Nachfrage nach innerstädtischen Gewerbebeständen für Handwerker und produzierendes Gewerbe eingetreten.

Neben der Stabilisierung der vorhandenen Gewerbestruktur durch ein aktives Gewerbeflächenmanagement der Sanierungsbeauftragten stellen die Reaktivierung brach liegender Gewerbeflächenpotenziale, u. a. die "Gummifabrik" in der Pucchinstraße und die "Fischfabrik" in der Max-Steinke-Straße, die wesentliche Entwicklungsaufgabe im Gewerbebereich dar.

Verkehr

Zur Minderung des Stellplatzdefizites sind in den Querstraßen zwischen Berliner Allee und Bizetstraße die Vorgärten und Bürgersteige im Rahmen einer Straßenraumneuordnung neu gestaltet worden. Mit diesen Straßenraumneugliederungen sind auch flankierende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Fahrbahnvorstreckungen) umgesetzt worden, die zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen sollen. Zur Beseitigung der Defizite im Stellplatzbereich wird in Erwägung gezogen, im Zusammenhang mit der Neuplanung des Antonplatzes (s. u.) eine Tiefgarage zu bauen.

Ökologische Ziele

Bei der sukzessiven Erneuerung des Wohnungs- als auch des Gewerbebestandes werden die vorhandenen Kohle-Einzelöfen durch moderne, zentrale Heizungsanlagen ersetzt, so dass sich die Emissionen durch den Hausbrand erheblich reduzieren.

Durch die geplante Neugestaltung des Antonplatzes als fußgängerfreundliche öffentliche Freifläche, die schrittweise Neugestaltung öffentlicher Spielplätze sowie die Erneuerung der für das Sanierungsgebiet typischen Vorgärten, ist bei der Ausstattung von Freiflächen in qualitativer Hinsicht eine deutliche Verbesserung eingetreten.

Mitwirkung der Betroffenen

In den Berichtszeitraum fiel die zum zweiten Mal durchgeführte Wahl der Betroffenenvertretung für das Sanierungsgebiet Komponistenviertel. Die Mitwirkung der Betroffenen am Sanierungsgeschehen wird durch eine monatlich stattfindende Beiratssitzung gesichert. Weiterhin wird durch die institutionelle Beratung sowohl der Mieter durch die SPAS-Mieterberatung e. V. als auch der Gewerbetreibenden durch die complan GmbH und die Wirtschaftsförderung des Bezirks Weißensee ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, die Bevölkerung über die Situation im Sanierungsgebiet zu informieren.

Fortschreibung der Sanierungsziele

Zur Gewährleistung der Sozialverträglichkeit von Erneuerungsmaßnahmen hatte das Bezirksamt Weißensee zunächst am 02.06.1998 die Einführung einer befristeten Mietobergrenzenregelung (nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen) beschlossen.

Die Ergebnisse der im Jahr 1998 in Auftrag gegebene Sozialstudie zur Fortschreibung des Sozialen Konzepts der Sanierung führen mit BA-Beschluss vom 21.12.1999 zu einer grundsätzlichen Festlegung eines sozialverträglichen Mietniveaus bei Erneuerungsmaßnahmen auf Grundlage der jeweiligen Mittelwerte des Berliner Mietspiegels.

Für die Sicherung des Standortes einer Stadtteilbibliothek im Sanierungsgebiet wurde auf dem Grundstück Bizetstr. 25-41 in zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zum Antonplatz ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Investor und dem Land Berlin, vertreten durch die Abt. Kulturelle Angelegenheiten des Bezirksamtes Weißensee abgeschlossen; damit ist die Sanierungszielstellung für dieses Vorhaben weitgehend erreicht. (BA-Beschluss vom 31.8.1999).

An Stelle des bisherigen Kinderbibliothek auf den Grundstücken Mahlerstr. 4/6 ist nun eine Jugendfreizeiteinrichtung gem. BA-Beschluss vom 31.8.1999 zu realisieren.

Sicherung der Sanierungsziele

Bis Ende 1999 wurden im Sanierungsgebiet Komponistenviertel zur Sicherung der Sanierungsziele sieben Bebauungspläne aufgestellt bzw. fortgeführt (siehe Gemeinbedarf).

Der Schwerpunkt der Bemühungen zur Sicherung der Sanierungsziele liegt im vorliegenden Berichtszeitraum weiterhin in der konzeptionellen und planungsrechtlichen Absicherung sowie Umsetzung der Projekte: "Musikschule", "Intern. Jugendhotel", "Grünanlage Antonplatz-Süd", "Betreutes Seniorenwohnen", "Stadtbibliothek Weißensee".

Im Programm Stadtweite Maßnahmen - Infrastrukturmaßnahmen Förderung von Qualifizierung und Beschäftigung wurden Mittel für den Umbau bzw. die Sanierung des Antonplatzes Nord und die Spielplatzerweiterung Meyerbeerstr. 18 bewilligt, so dass mit der Umsetzung der Sanierungsziele dort im Jahr 2000 begonnen werden kann.

Auf Grundlage des 1997 geschlossenen Öffentlich-Rechtlichen Vertrages zwischen dem Bezirksamt Weißensee, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Bildung und dem Investor konnte die Freifläche Bizetstr. 96 / Smetanastr. 13 zu einem "pocketcorner" gestaltet und 1999 der Öffentlichkeit als "Arnold-Schönberg-Platz" übergeben werden.

Durch den Einsatz von Fördermitteln der europäischen Union aus dem Programm "Urban", in dessen Gebietskulisse der südliche Teil des Sanierungsgebiet liegt, und in Kombination mit Mitteln aus dem Bezirkshaushalt konnten zwei wichtige Projektvorhaben aus dem Bereich Soziale Infrastruktur im Programmjahr 1999 umgesetzt werden. Die im Einzugsbereich gelegene Picasso-Grundschule und ein Jugendprojekt in der Mahlerstr. 20 werden damit gemäß ökologisch-sozialer Kriterien saniert.

(96) Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Komponistenviertel

S1805 Komponistenv.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepl.Invest.nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neue Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242				Grünflächen	Erneuerung/Umbau	Solonplatz	b	521	0	0	49	570
242					Erneuerung/Umbau	Bizetstr.96-98 / Smetanastr.11	d	195	0	195		0
242				Erneuerung/Umbau	Antonplatz-Süd	Smetanastraße 13	c	866	0	0	173	1.039
242					Neubau	A.-Schönberg-Pl.	d	240	0	240		0
242				Neubau	Smetanastraße 11	A.-Schönberg-Pl.	b	0	43	0		43
242					Neubau	Meyerbeerstr. 61/63	b	0	38	0		38
242				Neubau	Max-Steinke-Str.9-10 (tlw.)	Meyerbeerstr. 61/63	c	420	0	0	-194	226
242					Neubau	Antonplatz-Nord	Max-Steinke-Str.9-10 (tlw.)	c	448	0	0	-303
242				Summe			b	400	0	0	1.209	1.609
									3.090	81	435	934
332				Spielplätze	Erneuerung/Umbau	Meyerbeerstr. 65 / 67	b	378	0	0	-93	285
332					Erneuerung/Umbau	Solonplatz	b	120	0	0	-63	57
332				Neubau	Erneuerung/Umbau	Borodinstr.12,Meyerb.str.20	b	174	0	0	8	182
332					Neubau	Gounodstr. 37 / 39	c	513	0	0	-135	378
332				Neubau	Mahlerstr. 27 / 29	Mahlerstr. 27 / 29	c	445	0	0	240	685
332					Neubau	Mahlerstr. 28 / 32	Mahlerstr. 28 / 32	c	598	0	0	-140
332				Neubau	Meyerbeerstr. 18	Meyerbeerstr. 18	b	225	0	0	13	238
332					Neubau	Max-Steinke-Str.9-10 (tlw.)	Max-Steinke-Str.9-10 (tlw.)	c	450	0	0	135
332				Summe	Neu: Bizetstr. 64	Neu: Bizetstr. 64	c	0	200	0		200
									2.903	200	0	-35
3312				Kindertagesstätten	Erneuerung Kita	*) Lindenallee 48	c	0	2.618	0		2.618
3312					Neubau Kita	Max-Steinke-Str. 9 - 10	c	7.560	0	0	-1.920	5.640
3312				Neubau Kita	Gounodstr. 52/58	Gounodstr. 52/58	d	13.860	0	13.860		0
3312					Neubau Kita	Gounodstr. 54/58	Gounodstr. 54/58	c	0	4.841	0	
3312				Summe	Neub.integrierte Kita	Mahlerstr. 38 / 40	d	3.540	0	3.540		0
									24.960	7.459	17.400	-1.920
3312				Jugendfreizeit-einrichtung	Erneuerung/Umbau	Max-Steinke-Str. 33	b	0	825	0		825
3312					Erneuerung/Umbau	Mahlerstr. 4 / 6	Mahlerstr. 4 / 6	c	0	3.500	0	
3312				Summe	Erneuerung/Umbau	Mahlerstr. 20	b	0	1.850	0		1.850
3312					Neubau	Bizetstr. 14 / 20	Bizetstr. 14 / 20	d	3.850	0	3.850	
								3.850	6.175	3.850	0	6.175
3313				Kultur	Ern./ Umb.Bibliothek	Mahlerstraße 4 / 6	d	3.000	0	3.000		0
3313					Ern./Umbau Kabinett	Bizetstr. 22	Bizetstr. 22	d	2.000	0	2.000	
3313				Summe	Neub.Stadtbibliothek/S tadgesch.Museum	Bizetstr. 35 / 41, Mahlerstr. 10	b	0	8.800	0		8.800
									5.000	8.800	5.000	0
3314				Schulen	Ern./Umb.Grundsch.	Bizetstr. 64	d	20.000	0	20.000		0
3314					Ern./Umb.Realschule	Bizetstr. 64	Bizetstr. 64	c	0	5.001	0	
3314				Summe	Ern./Umb.3.Grundsch	*) Gounodstr. 71	b	0	4.449	0		4.449
3314					Ern. Sporthalle	Bizetstr. 64	Bizetstr. 64	c	0	1.400	0	
3314				Neub.Doppelsporth.	*) Smetanastr. 31, 33	*) Smetanastr. 31, 33	c	0	11.550	0		11.550
3314					Neub.Doppelsporth.	Gounodstr. 48	Gounodstr. 48	d	10.000	0	10.000	
3314				Summe	Neub.Doppelsporth.	Puccinistr. 22	d	10.000	0	10.000		0
3314					Neub.Sporthalle	Bizetstr./ Meyerbeerstr.	Bizetstr./ Meyerbeerstr.	d	0	5.000	5.000	
								40.000	27.400	45.000	0	22.400

S1805 Komponistenv.				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = a ausfinanziert = b Gepl. Invest., nicht in I-Planung = c Investition gestrichen = d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel					neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-		
3316				Soziales	Ern./Umb.Betr.Wohn.	Streustr. / Block 55	d	2.340	0	2.340		0
3316					Ern./Umb.Betr.Wohn.	Börnestr. 30	b	0	2.468	0		2.468
3316					Ern./Umb.Sozialstat.	Block 100	d	1.000	0	1.000		0
3316					Neub.Seniorenfreiz.	Block 113	d	2.000	0	2.000		0
3316					Neub.Seniorenfreiz.	Berliner A.26,Bizetstr.17,19	c	0	980	0		980
Summe								5.340	3.448	5.340	0	3.448

Komponistenviertel (10. RVO)	Gesamt	85.143	53.563	77.025	-1.021	60.660
a	in I - Planung eingestellt					0
b	ausfinanziert					21.414
c	geplante Invest.,nicht in I - Planung					39.246
d	Investition gestrichen					77.025

*) Standort außerhalb des SG, gehört jedoch zum Einzugsbereich

10.1.11 Pankow

10.1.11.1 Wollankstraße

Wohnen

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Sanierungsgebietes gab es im Gebiet rd. 3.390 Wohnungen, bei denen bei einem Drittel hoher und bei zwei Dritteln niedriger bis mittlerer Erneuerungsbedarf festgestellt wurde. Innerhalb der letzten 5 Jahre seit dem Bestehen des Sanierungsgebietes wurde bereits ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes instandgesetzt und modernisiert (12/ 1999). Der überwiegende Teil der Häuser wurde mit Hilfe öffentlicher Förderungsmittel und der restliche Anteil privat finanziert.

Von dem ermittelten Wohnungsneubaupotential wurden bisher rund 40% realisiert. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass in den letzten zwei Jahren deutlich weniger Wohnungen gebaut wurden.

Zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele wurde am 14.09.99 die Festsetzung von Mietobergrenzen durch das Bezirksamt beschlossen.

Soziale Infrastruktur

Die Einwohnerzahl innerhalb des Sanierungsgebietes blieb über die letzten fünf Jahre etwa konstant (6.100 Einwohner). Es ist davon auszugehen, dass in näherer Zukunft die Wohnungspotentiale insbesondere durch den Dachausbau und in Baulücken realisiert werden. Für die Zukunft zeichnet sich ein Anwachsen der Bevölkerung ab (8.900 Einwohner). Diese Entwicklung muss für die Fortschreibung der Infrastrukturbedarfe berücksichtigt werden. Während die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnhäuser zügig voranschreitet, gehen die Maßnahmen, die im Bereich der Infrastruktur vorgesehen sind, langsamer voran als geplant.

Die vorhandene Infrastruktur im Sanierungsgebiet weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (4 Schulen, 5 Kindertagesstätten, 1 Jugendfreizeitstätte). Neben der Erneuerung des Bestands an Infrastruktur besteht bei Kindertagesstätten ein Bedarf an Neubau bzw. Ersatzbau. Die Defizite beim Schulsport sowie bei den Spielplätzen sollen durch Neuanlagen abgebaut werden.

Der gesamte Bezirk Pankow weist einen Zuzug von Haushalten mit Kindern auf. Im innerstädtischen Vergleich leben im Sanierungsgebiet bereits jetzt viele Haushalte mit Kindern. Als Gründe hierfür werden der relativ hohe Grünanteil, die günstige Lage und die Vertrautheit der Menschen mit dem Gebiet benannt. Zur Stabilisierung des Pankower Zentrums als attraktivem Wohnort ist eine Verbesserung des Wohnumfeldes notwendig.

▪ **Schulen, Kindertages-, Jugendfreizeitstätten:**

Die dringende Instandsetzung und Modernisierung, finanziert aus Mitteln der "Baulichen Unterhaltung", geht bisher nur in kleinen Schritten voran. Die hiermit mögliche Finanzierung für die Grundinstandsetzung und damit den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Schulen ist zu gering. Notwendige Flächenaufkäufe für Sportflächen und Kindertagesstätten sind momentan schwer realisierbar.

Ein Anteil der bestehenden und geplanten Infrastrukturstandorte ist immer noch restitutionsbefähigt und damit sind die Eigentumsverhältnisse weiterhin ungeklärt.

▪ **Spielplätze:**

Im Sanierungsgebiet besteht ein Defizit an Kinderspielplätzen. Sanierungsbedingt sind insgesamt 7 Kinderspielplätze und 1 pädagogisch betreuter Spielplatz zu modernisieren oder neu zu bauen. Bisher konnte lediglich der Kinderspielplatz Pestalozzistr. 9-10 saniert werden. Zwei Maßnahmen sind in die Investitionsplanung eingestellt: der Spielplatz Rettigweg 11 und der Spielplatz Florastr. 86/ 87. Für beide wurden Flächen durch die LBB-GEG erworben. Die Realisierung des Spielplatzes Rettigweg steht unmittelbar bevor.

Öffentlicher Raum

Seit 1999 bietet das Förderprogramm "Stadtweite Maßnahmen" die Möglichkeit der Finanzierung von Neuanlagen und Erneuerungen öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie von Begrünung und Sanierung im Straßenraum. Für das Sanierungsgebiet Pankow wurden etwa 1 Millionen DM bewilligt. Vor dem Sozialamt an der Dusekestraße wurde im März 2000 mit dem Bau eines Platzes, eines Grünen Weges und der Reduzierung von Verkehrsflächen für Pkw begonnen. Es folgen bis zum März 2001 die Begrünung bzw. die Verbesserung des Straßenraumes der Ossietzky-, Pradel-, Grunow- und der Ecke Flora- / Görschstraße.

Gewerbe

Ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt war die Konzeptentwicklung mit den Eigentümern der brachgefallenen Gewerbegrundstücke bzw. den potentiellen Investoren. Die wichtigsten Grundstücke sind und waren die ehemaligen Industrieareale: die Mälzerei, die Zigarettenfabrik, die Elektrokeramik, aber auch das leere Grundstück am Dorfanger (Breite Straße 17-21) sowie der Platz gegenüber dem S-Bahnhof Pankow.

Ziele für diese Standorte sind die Wiederbelebung einer gewerblichen Nutzung sowie die Entwicklung einer Mischung von Wohnanteilen mit Büro- und Einkaufsflächen im Kernbereich (wohnverträglich und im zentralen Bereich zentrumsorientiert) bzw. anderer Sondernutzungen wie z.B. Künstlerateliers.

Für die Gewerbemieten wurden differenziert nach Gebietstypen Orientierungswerte zusammengestellt.

▪ **Zentrum (Breite Straße 17-21):**

Zu den wichtigsten Sanierungszielen gehört die Entwicklung des Pankower Zentrums. Es soll als Einzelhandelsschwerpunkt und hinsichtlich der Versorgungsfunktion zu einem Bezirkszentrum ausgebaut werden.

Ein wichtiger Schritt zur Entwicklung des Zentrums war die Eröffnung des Rathaus Centers (Breite Straße 18-21) im Oktober 99. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein städtebaulicher Vertrag waren die Grundlage für die Entwicklung. Dort

entstanden rund 20.300 m² Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen sowie 3.600 m² Büro- und Praxisflächen. Für das Nachbargrundstück Breite Straße 17 wird noch ein Investor gesucht, ebenso für den Umbau der Kaufhalle Breite Straße 34.

▪ **Mälzerei** (Baudenkmal Mühlenstr. 11/Neue Schönholzer Str. 19):

Für den Standort wurde ein Entwicklungskonzept abgestimmt (Kino, Restaurants, Bibliothek, gefördertes Wohnen, Kindertagesstätte, Einkauf). Dieses sollte durch einen Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer des Grundstücks 1998 verbindlich gesichert werden. Der Vertrag wurde bisher von Eigentümerseite nicht ratifiziert. Zur Zeit wird ein neues Konzept erarbeitet und ein neuer Investor will zumindest die bereits bewilligten 80 Wohnungen mit öffentlichen Fördergeldern errichten.

▪ **Elektrokeramik** (Gaillardstr. 38 / Florastraße):

Das Konzept sieht den weitgehenden Abriss vorhandener Gebäudeteile vor. Auf der Hälfte der Flächen soll Wohnungsneubau entstehen. Die andere Hälfte mit den erhaltenswerten Gebäudeteilen soll einer wohnverträglichen Gewerbe-/ Kultur-/ Dienstleistungsnutzung zugeführt werden. Ein für das Gelände erteilter Bauvorbescheid wurde vom damaligen Investor nicht genutzt. Seit diesem Zeitpunkt unternahm die Eigentümerseite keine Schritte zur Entwicklung des Objekts. Wegen eines hohen Kaufpreises des Grundstücks ist der Abschluss eines Vertrages schwierig. Derzeit werden zusammen mit dem Atelierbeauftragten des Landes Berlins Verhandlungen mit Investoren geführt, in die Überlegungen zu einer Förderung (Atelier-Wohnungen, Sonderwohnen u.a.) einfließen.

▪ **Zigarettenfabrik** (Baudenkmal Berliner Str. 123 / Hadlichstraße):

Der unbebaute Geländeteil der ehemaligen Zigarettenfabrik Garbáty an der Berliner Straße liegt innerhalb des Sanierungsgebietes. Das überarbeitete Konzept sieht eine Mischung aus Neubau (Wohnen, Dienstleistung) sowie die Nutzung der Altbausubstanz (Lofts, Dienstleistung, Einkauf, Hotel) vor. Der Investor sucht nach Nutzern.

▪ **Block 81** (Mühlenstr. 22 / Florastr. 33):

Sanierungsziel ist eine Umstrukturierung der Gewerbeerschließung für die Gewerbebetriebe auf dem Grundstück. Dadurch soll ein vertragliches Nebeneinander und Miteinander von Gewerbe, Spielen und Wohnen im Block ermöglicht werden. Ein Bebauungsplan ist im Verfahren. Es fanden bisher umfangreiche Gespräche, insbesondere zur Klärung des Aufkaufs von Flächen und dem Bau eines Spielplatzes sowie zu verschiedenen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowohl mit den betroffenen Gewerbetreibenden und Eigentümern als auch den entsprechenden Fachverwaltungen und der LBB-GEG statt.

▪ **Bahnhofsvorplatz:**

SenFin hat einem Investor die Option erteilt, das Grundstück zu erwerben, sobald ein den Sanierungszielen entsprechendes Konzept mit dem Bezirk abgestimmt ist. Seit zwei Jahren konnte trotz vielfältiger Vorschläge ein abschließendes, zufriedenstellendes und finanzierbares Konzept nicht vorgelegt werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Seit zwei Jahren erscheint die Pankower Sanierungszeitung (4. Ausgabe/ Mai 2000). Sie wird allen Haushalten innerhalb des Sanierungsgebietes zugestellt. Im Herbst 1999 wurde eine Informationsveranstaltung für Eigentümer und Investoren bezüglich der Einsatz- und Fördermöglichkeiten erneuerbarer Energien durchgeführt. Auf dem "Fest an der Panke" 1998 und 1999 wurde das Sanierungsgebiet mit einem Infostand präsentiert. Zur Imageverbesserung und Nutzung leerstehender Läden erhalten 40 Pankower Künstler im Mai/Juni 2000 die Möglichkeit, in den "Kunstläden auf Zeit" ihre Kunst in selbstgeschaffenen Galerien darzustellen.

Sonstiges

Für alle wesentlichen Blöcke sind Blockkonzepte zur Konkretisierung der Sanierungsziele beschlossen worden bzw. sind Bebauungspläne im Verfahren (Verfahrensstand: vor der Auslegung). Der Rahmenplan wurde auf Grundlage der beschlossenen Blockkonzepte und B-Planausweisungen überarbeitet. Alle mit Fördergeldern sanierten Wohnungen werden in einer Belegungsdatei erfasst.

(97) **Tabelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Wollankstraße**

S1907 Wollankstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*)	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-	
242	42	4204		Grünflächen	Ern./ Erw. Jugendpark	Breite Str.32-34	c	4.800	0	0	-3.972	828
242	42	4204		u.Gartenbau	Neub. Grünfläche	Pestalozzistr 9-11	c	0	473	0	0	473
242	42	4204			Neub. Grünfläche	Mühlenstraße 4	c	0	157	0	0	157
242	42	4204			Neub. Grünfläche	im "Nassen Dreieck"	d	9.500	0	9.500	0	0
242	42	4204			Neub. Grünfläche	Block74	c	3.750	0	0	-3.366	384
					Neub. Grünfläche	Nord Süd Grünz. Brehmestr.	d	3.000	0	3.000	0	0
						SUMME		21.050	630	12.500	-7338	1.842
332	42	4204		Grünflächen	Neub. Kinderspielplatz	Heynstraße 16	d	1.590	0	1.590	0	0
332	42	4204	71606		Neub. Kinderspielplatz	Rettigweg 11	a	680	0	0	58	738
332	42	4204	71622		Neub. Kinderspielplatz	Block81-Mühlenstraße	a	2.130	0	0	-1.463	667
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	im Nassen Dreieck	d	2.000	0	2.000	0	0
332	42	4204	71607		Neub. Kinderspielplatz	Florastraße 86/87	a	380	0	0	-216	164
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	Mühlenstraße 4	c	630	0	0	-393	237
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	Schulstraße 8-11	c	1.000	0	0	-641	359
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	Breite Str.20-21	c	750	0	0	170	920
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	Gaillardstraße 13	d	650	0	650	0	0
332	42	4204			Neub. Kinderspielplatz	Pestalozzistr 8-9	c	1.200	0	0	-1.117	83
332	42	4204			Umb./Ern.Spielplatz	Dusekestraße	b	660	0	0	-40	620
332	42	4204			Umb./Ern.Spielplatz	Schulstraße	d	100	0	100	0	0
						SUMME		11.770	0	4.340	-3.642	3.788
3312	40	4030		Kindertagesstätten	Neubau Kita	Gaillardstraße 13	d	0	7.700	7.700	0	0
3312	40	4030			Neubau Kita	Görsch/Brehmestr.	c	8.400	0	0	-3.360	5.040
			71501		Neubau Kita	Kreuzstraße 12/13	a	4.200	0	0	-600	3.600
3312	40	4030			Neubau Kita	BreiteStraße22/Parkstr.4a	c	7.000	0	0	-3.744	3.256
3312	40	4030			Neubau Kita	Mühlenstraße /Florastr.	c	6.000	0	0	-2.500	3.500
3312	40	4030			Umbau/Ern. Kita	Dusekestr14	d	785	0	785	0	0
3312	40	4030			Umbau/Ern. Kita	Dusekestr. 37	c	1.005	0	0	-101	904
3312	40	4030			Umbau/Ern. Kita	Görschstraße 15	c	1.095	0	0	2.755	3.850
3312	40	4030			Umbau/Ern. Kita	Pestalozzistr.9	c	580	0	0	0	580
3312	40	4030			Umbau/Ern. Kita	Pradelstraße 11	d	345	0	345	0	0
3312	40	4050	71502	Jugendpflegetstätten	Ern./Jug.freizeiteinr./ Freifläche	Pestalozzistr.8/8a	a	1.850	0	0	3.850	5.700
3312	40	4050			Neub./Jug.freizeitstätte	Mühlenstraße 24	c	0	4.580	0	-1.430	3.150
						SUMME		31.260	12.280	8.830	-5.130	29.580

S1907 Wollankstraße				Bezeichnung	Investition	Standort*) in I-Planung eingestellt = ausfinanziert = Gepf. Invest., nicht in I-Planung. = Investition gestrichen =	a b c d	Schätzg. gem. RVO in TDM	Fortschreibg. d. Rahmenplg.			Kostenschätzg. neu Summe a + b + c	
KGR	EP	Kap.	Titel						neue Invest.	gestr. Invest.	Korrekt. Schätzg. +/-		
3313	17	1700		Kultur	Ern.kultur.Einr.tungen	dezentral	d	500	0	500	0	0	
3313	37	3760		Stadtbibliothek	Neubau Bibliothek	Mälzerei Mühlenstraße 11	d	18.000	0	18.000	0	0	
								SUMME	18.500	0	18.500	0	0
3314	37			Gymnasium	Neub.Schulsporthalle	Florastr.82/83	c	0	3.360	0	-860	2.500	
3314	37	3730		Grundschule	Neubau Grundschule	Parkstraße 4a	d	30.000		30.000	0	0	
3314	37	3730			Neubau Hauptschule	Grabbeallee 76/78	c	0	36.737	0	0	36.737	
3314	37	3730			Neubau der Turnhalle	Neue Schönholzer Straße	c	2.500	0	0	3.000	5.500	
3314	37	3730			Erneuerung Schule	Wollankstr.131	c	5.057	0	0	8.072	13.129	
3314	37	3730			Ern- Grundschule	Grunowstr.17	c	6.013	0	0	-2.863	3.150	
3314	37	3730			Ern. Schulsportfläche	Grunowstr.17	c	960	0	0	1.140	2.100	
3314	37	3733	70101	Gymnasium	Erneuerung Schule	Görschstraße 42	a	8.352	0	0	19.024	27.376	
3314	37	3732		Realschule	Umb.Sonder.zu Real.	Neue Schönholzer Str. 10	c	5.218	0	0	7.717	12.935	
3314	37	3761		Volkshochschulen	Schulumbauten	dezentral	d	20.820	0	20.820	0	0	
3314	37	3761			Erneuerung VHS	Schulstraße 29	c	1.000	0	0	1.000	2.000	
								SUMME	79.920	40.097	50.820	36.230	105.427
3315	40	4060		Sportanlagen	Neubau Sportanlage	Nasses Dreieck	d	3.000		3.000	0	0	
3315	40	4060		Sportanlagen	Erneuerung Bolzplatz	Dusekestr.	d	215		215	0	0	
3315	40	4060			Erneuerung Bolzplatz	Pestalozzistr.	d	215		215	0	0	
								SUMME	3.430	0	3.430	0	0
3316	39	3934		Blind./Behind.	Neueinrichtung Behind.	Gaillardstraße	d	2.110		2.110	0	0	
3316	39	3934		einrichtung	Ern.behind.gerechter Zugänge	dezentral	d	4.000		4.000	0	0	
3316	39	3950		Freizeitstätte für Senioren	Neueinr.Senio.freizeit	Mälzerei	d	2.400		2.400	0	0	
3316	39	3950			Neueinr.Senio.freizeit	Breite Straße 33 a	d	680		680	0	0	
								SUMME	9.190	0	9.190	0	0
3317	35	3500		Personal und Verwaltung	Neub.Verw.Container	Neue Schönholzer Str. 31	c	36.800		0	-35.050	1.750	
3317	35	3500			Erneuerung Rathaus	Breite Straße 24a-26	c	2.700		0	6.937	9.637	
3317	35	3500			Erneuerung Sozialamt	Dusekestr.43	c	2.016		0	6.936	8.952	
3317	35	3500			Ern. Umweltamt	Grunowstraße 8-11	c	990		0	0	990	
								SUMME	42.506	0	0	-21.177	21.329

Wollankstraße (10. RVO)

Gesamt

	217.626	53.007	107.610	-1.057	161.966
a	in I-Planung eingestellt				38.245
b	ausfinanziert				620
c	geplante Invest., noch nicht in I-Planung.				123.101
d	Investition gestrichen				107.610

10.2 1998/1999 geltende Richtlinien zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung

(98) Tabelle Richtlinien zur Förderung von durch Eigentümer, Mieter oder Selbsthilfegruppen durchgeführte Baumaßnahmen

Richtlinien	Programnteile	Bewilligungszeitraum (Kapitel/Titel)	Gültigkeit von - bis	Bemerkungen	Bekanntmachung	Fundstelle (ABl.)
Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten - Programmteil "Soziale Stadterneuerung" ModInstRL 95 - soziale Stadterneuerung -	Soziale Stadterneuerung	1995 ff (1295 / 893 56) und (1295 / 663 56)	01.01.1995 - 31.12.1999	erstellt von IV C 33 Änderung: 17.04.1997 30.09.1999	04.11.1994 02.05.1997 03.09.1999	Nr. 53 S. 3467 Nr. 21 S. 1331 Nr. 45 S. 3430
Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie zur Qualifizierung und Beschäftigung ModInstRL 99 - stadtweit -	stadtweite Einzelmaßnahmen	1999 ff. (1295 / 893 56) und (1295 / 663 56)	01.01.1999 - 31.12.2000	erstellt von IV C 5	03.09.1999	Nr. 45 S. 3431
Richtlinien Zur Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von industriell gefertigten Wohngebäuden im Ostteil Berlins InstModRL 99 - industrielle Bauweisen -		1999 ff. (1295 / 663 21)	01.01.1999 - 31.12.2000	erstellt von IV C 55	03.09.1999	Nr. 45 S. 3443
Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Wohnungsmodernisierung durch Mieter Mieter Mod RL 99	a) Mietermaßnahmen b) begleitende Vermietermaßnahmen	1999 ff. (1295 / 893 56)	01.01.1999 - 31.12.2000	erstellt von IV C 5	03.09.1999	Nr. 45 S. 3438

Richtlinien	Programmteile	Bewilligungszeitraum (Kapitel/Titel)	Gültigkeit von - bis	Bemerkungen	Bekanntmachung	Fundstelle (ABl.)
Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten - Programmteil "Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte" ModInstRL 96 - wohnungspolitische Selbsthilfe	Wohnungspolitische Selbsthilfe	1996 ff. (1295 / 893 56) und (1295 / 663 56)	31.03.1996 - 31.12.1999	erstellt von IV C 52	27.09.1996	Nr. 50 S. 3508
Richtlinien zur Umsetzung der "Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 Grundgesetz zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (VV-Städtebauförderung 1999)- Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz"	Städtebaulicher Denkmalschutz (Anwendung nur in den Bezirken Mitte Köpenick und Lichtenberg)	1999 (1295 / 893 48)	01.01.1999 - 31.12.2000	erstellt von IV C 33	25.06.1999	nicht veröffentlicht
Richtlinien Über die Gewährung von Zuschüssen für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Großsiedlungen und in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf WUM RL 99		1999 (1295 / 893 24)	09.10.1999 – 31.12.2001	Erstellt von IV C 67	08.10.1999	Nr. 52 S. 4042

(99) Tabelle Richtlinien für die Abrechnung/Bestimmung von gewährten Fördermitteln

Richtlinien	Programmteile	Bewilligungszeitraum (Kapitel/Titel)	Gültigkeit von - bis	Bemerkungen	Bekanntmachung	Fundstelle (ABl.)
Richtlinien über die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Sanierungsvertragsgrundstücken Sanierungsbaukosten - Abrechnungsrichtlinien		(Einnahmetitel: 1295 / 119 27)	13.11.1993 - 31.12.1997	erstellt von IV C 33	12.11.1993 Änderung: 29.01.1998 20.09.1999	Nr. 54 S. 3350 Nr. 12 S. 929 Nr. 63 S. 4854
Richtlinien über die abschließende Bestimmung von Mitteln, die unter Vorbehalt der Bestimmung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 BauGB eingesetzt wurden Vorbehaltsmittel - Bestimmungen RL		(Einnahmetitel: 1295 / 119 27)	01.07.1996 - 30.06.2001	erstellt von IV C 55	10.01.1997	Nr. 2 S. 58

10.3 Rundschreiben

10.3.1 Neue Rundschreiben an die Bezirke

Im Berichtszeitraum sind folgende Rundschreiben an die Bezirke gerichtet worden:

(100) Tabelle Neue Rundschreiben 1998

Nr.	Datum	Thema
IV C/1/1998	09.02.1998	Härteausgleich nach § 181 BauGB für Wohnungsmieter in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten - Rundschreiben SBWV IV C/2/1996 und IV C/4/1997 - Fortschreibung der Berechnungsgrundlagen für das Kalenderjahr 1998
IV C/2/1998	12.02.1998	Rundschreiben zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB und zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff. BauGB DBI. VI Nr. 2, S. 91
IV C/3/1998	04.06.1998	Gemeinsames Rundschreiben über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10 f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) ABl. Nr. 33, S. 2455
IV C/4/1998	14.08.1998	Gemeinsames Rundschreiben zu den Bescheinigungsrichtlinien ABl. Nr. 44, S. 3235
IV C/5/1998	11.12.1998	Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB - Beilehungsgrenze bei der Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(101) Tabelle Neue Rundschreiben 1999

Nr.	Datum	Thema
IV C/1/1999	06.02.1999	Fälligkeit von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 Abs. 4 BauGB
IV C/2/1999	28.01.1999	Härteausgleich nach § 181 BauGB für Wohnungsmieter in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten - Fortschreibung der Berechnungsgrundlagen für das Kalenderjahr 1999
IV C/3/1999	01.12.1999	Geltung der § 180/181 Baugesetzbuch (BauGB) bei privatfinanziert durchgeführten Mod/Inst-Maßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
IV C/4/1999	15.11.1999	Gewerbeförderung und -entschädigung bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 bis 163 BauGB und städtebaulichen Maßnahmen)

10.3.2 Aufgehobene Rundschreiben

Im Berichtszeitraum sind folgende Rundschreiben aufgehoben worden:

(102) Tabelle Aufgehobene Rundschreiben

Nr.	Datum	Thema
IV C/2/1996	05.03.1996	Härteausgleich für Mieter nach § 181 BauGB - Fortschreibung der Berechnungsgrundlagen für das Kalenderjahr 1996
IV C/1/1998	09.02.1998	Härteausgleich nach § 181 BauGB für Wohnungsmieter in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten - Rundschreiben SBWV IV C/2/1996 und IV C/4/1997- Fortschreibung der Berechnungsgrundlagen für das Kalenderjahr 1998