

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



24. Bericht über die Stadterneuerung Berichtszeitraum 01.01.2002 – 31.12.2003

Mitteilung des Präsidenten
des Abgeordnetenhauses von Berlin

VORWORT

Soziale Stadterneuerung – Neuausrichtung des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berichtet regelmäßig über den Stand und den Fortschritt der Stadterneuerung in Berlin. Der 24. Stadterneuerungsbericht bezieht sich auf den Zeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2003 und präsentiert sich entsprechend den Vorgaben des Abgeordnetenhauses in veränderter Form: So sind diesmal die bisher gesondert dem Hauptausschuss vorzulegende Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebaulichen Sanierungsgebiete des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms und die Ergebnisse zur Beendigung und Abrechnung der 38 Sanierungsgebiete des „Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms des Landes Berlin“ im Bericht enthalten.

Darüber hinaus wird über die Umstellung der Finanzierungsstruktur der Stadterneuerung auf die Kofinanzierung von Finanzhilfen des Bundes und Mitteln des Europäischen Strukturfonds EFRE, des zweckgebundenen Einsatzes von Einnahmen und Rückflüssen der Städtebauförderung – „revolvierende Sanierungsfonds“ – zur Förderung der Erneuerung und Qualifizierung von Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur berichtet und die daraus resultierenden wesentlichen Ergebnisse dargestellt. Ein weiterer Schwerpunkt des Berichts sind die Auswirkungen der Städtebauförderung 2002/2003 und der in 2002 eingeleiteten Neuausrichtung der Stadterneuerung.

Zentraler Grundsatz ab 2002 war die politische Leitlinie, Fördermittel vorrangig für öffentliches Eigentum einzusetzen. Hierbei sollten sich in den Sanierungsgebieten die geförderten Investitionen der baulichen Infrastruktur auf bildungsorientierte und soziale Handlungsfelder beziehen.

Das Land Berlin hat durch gezielte Steuerung der Planungsprozesse in den Sanierungsgebieten und durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und des Strukturfonds EFRE die Aufwertung der öffentlichen Räume und den Ausbau der Infrastruktur kontinuierlich vorangetrieben und dadurch die Lebens- und Arbeitsbedingungen aufgewertet und verbesserte Investitionsbedingungen geschaffen.

Strategie der vorrangigen Aufwertung der Wohnungen stabilisiert Gründerzeitquartiere erfolgreich

In einem vergleichbar kurzen Zeitraum von ca. 10 Jahren ist bereits mit rund 41.000 modernisierten Wohnungen über die Hälfte des Wohnungsbestandes erneuert worden. In einigen innerstädtischen Sanierungsgebieten trifft dies sogar auf über 70% der Wohnungsbestandes zu. Dieser Umfang der Erneuerungsaktivität übersteigt sogar das Ergebnis in den 38 inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebieten des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms aus den Jahren 1972-1985. Hier wurden ca. 16.600 Wohnungen umfassend modernisiert - wobei angemerkt sei, dass der Schwerpunkt damals auf Abriss und Neubau lag (22.000 Wohnungen wurden neu errichtet).

Der Einsatz in den 22 Sanierungsgebieten des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms zeigt bereits sichtbare Erfolge: Die Zahl der Einwohner – vor allem junge Familien mit Kindern - steigt seit dem Jahr 2000 kontinuierlich an (durchschnittlich um 8,5 %, in den östlichen Sanierungsgebieten 10%).

Das große finanzielle Engagement zur Erneuerung der gründerzeitlichen Wohnsubstanz wirkte sich auch positiv auf die Leerstandssituation aus. Es gibt kein nennenswertes Leerstandsproblem in den gründerzeitlichen Sanierungsgebieten. Selbst in den vom Leerstand stärker betroffenen Quartieren, wie in Friedrichshain und Oberschöneweide, zeigt sich aufgrund der aktuell vorliegenden Ergebnisse eine leichte Verbesserung.

Es zeigt sich also, dass die Strategie, zunächst die Wohnsubstanz „in Ordnung zu bringen“, erfolgreich war.

Neuorientierung der Förderung der Stadterneuerung greift

Ab 1999 rückten verstärkt die Defizite im öffentlichen Raum und der schlechte Zustand der sozialen und kulturellen Infrastruktur in den Blickpunkt der Aktivitäten. Durch eine Vielzahl kleinteiliger Maßnahmen gelang bereits eine deutliche Aufwertung des betroffenen Wohnumfeldes. Es wurden - bezogen auf alle Gebiete - durch die Neuanlage oder Neugestaltung von öffentlichen Spiel- und Freiflächen immerhin schon 50% der gesetzten Sanierungsziele erreicht.

Die Verbesserung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen ist für den Sanierungserfolg in den innerstädtischen Gebieten unerlässlich, da gerade Familien mit Kindern ein adäquates Angebot - im Rahmen des Möglichen - erwarten.

Um den Erfolg der Erneuerung langfristig zu sichern bzw. zu verstetigen, sind auch hier noch weitere Anstrengungen erforderlich.

Der dringendste und größte Investitionsbedarf besteht jedoch nach wie vor bei den Schulen und Kindertagesstätten. Um junge Familien in den innerstädtischen Quartieren zu halten, muss Berlin den Zustand der Bildungseinrichtungen verbessern. Hier konnte zwar der erreichte Stand durch die Umsteuerung der Städtebauförderungsprogramme auf öffentliche Projekte in den letzten 3 Jahren verdoppelt werden, dennoch ist es weiterhin erforderlich, durch den konzentrierten Einsatz der Ressourcen die bauliche Situation dieser Einrichtungen auf ein vertretbares Niveau anzuheben.

Zügige Durchführung und Finanzierbarkeit der Sanierung gesichert

Die Entwicklungs- und Sanierungskonzepte waren in den vergangenen Jahren einem mehrfachen Wandel der politischen Leitziele unterworfen. In dem verbleibenden Durchführungszeitraum werden Projekte, die Entwicklungsmotoren für ihr jeweiliges Gebiet sind, im Vordergrund stehen. Mit der Auswahl solcher Projekte, mit denen gebietsspezifisch hohe Effekte verbunden sind, ist bereits im Berichtszeitraum begonnen worden. Sie sollen durch die Bündelung der finanziellen Ressourcen umgesetzt werden. Die Definition notwendiger Maßnahmen der Infrastruktur und des Wohnumfeldes konnte in 2004 mit den Bezirken abgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind nun Gegenstand einer Programmplanung bis zum Jahr 2010, es wird hierfür ein jährliches Investitionsvolumen von ca. 30 Mio.€ unterstellt.

Durch eine Konzentration auf die wichtigsten Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und der Wohnumfeldverbesserung – und durch eine kritische Prüfung der Kosten – konnten die ursprünglich kalkulierten Gesamtkosten von 1,7 Mrd. € auf 805 Mio. € halbiert werden. Um den rechtlichen und städtebaulichen Anforderungen zu genügen, sind für einen erfolgreichen Sanierungsabschluss mindestens 60% (d.h. 496 Mio. €) der gesetzten Ziele zu realisieren. Dieses notwendige Finanzierungsvolumen ist bereits durch getätigte oder gebundene Investitionen ca. zur Hälfte umgesetzt, so dass nach dem vorliegenden Ergebnis noch etwa 219 Mio. € - im Vergleich zu 549 Mio. € in 2002¹ - für Maßnahmen der baulichen Erneuerung aufgewendet werden müssen. Zieht man hiervon weiterhin die bereits im Doppelhaushalt 2004/2005 enthaltenen Projekte ab, so ergibt sich im Zeitraum 2006 bis 2010 ein steuerbarer Finanzierungsaufwand von insgesamt ca. 142 Mio. €. Die Ergebnisse sind entsprechend dem Prüfauftrag des Hauptausschusses in diesem Bericht aufgenommen und in der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003 dargestellt²

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Fortschreibung des konzeptionellen Leitbildes der Stadterneuerung. Die Leitsätze der Stadterneuerung wurden den geänderten Rahmenbedingungen und den eingeleiteten Paradigmenwechseln angepasst. Sie sind in der verbleibenden Zeit Handlungsgrundlage für den weiteren Erneuerungsprozess in den Gebieten.

Stadtumbau stärkt Zukunftsfähigkeit Berlins

Neu in den Bericht aufgenommen ist eine zusammenfassende Darstellung der Aktivitäten des Landes Berlin im Rahmen des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost . Berlin konzentriert die Mittel aus diesem Programm, dessen Schwerpunkt die Beseitigung von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt sowie die Stärkung der Innenstädte ist, auf acht Förderschwerpunkte (Stadtumbaugebiete). Gefördert werden insbesondere Standorte, an denen vordringlich Rückbaumaßnahmen erforderlich oder wo Brachflächen in das Wohnumfeld zu integrieren sind sowie Maßnahmen in innerstädtischen Sanierungsgebieten, mit denen eine wesentliche Aufwertung der Innenstadt zu erreichen ist.

Ab 2004 stellt der Bund den alten Ländern erstmals Mittel für ein Stadtumbau Programm West zur Verfügung. Hierbei geht es um die Bewältigung der Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sowie um die Stabilisierung vom Funktionsverlust betroffener Bereiche. Somit stehen auch dem ehemaligen Westteil Berlins Mittel aus diesem Programm zur Verfügung.

Damit sollen künftig vor allem die Stadtgebiete, die von der Teilung oder stadtstrukturellen Barrieren besonders betroffen waren und brachliegen, reaktiviert werden. Dieses Thema ist somit integraler Bestandteil einer für Berlin zu entwickelnden gesamtstädtischen Strategie der Bestandsentwicklung und –Erneuerung und wird Gegenstand des nächsten Berichtes sein.

¹ vgl. Abb. 6, Seite 12

² vgl. Abb. 3, KGR 24, 332, 33, Seite 10

24. Stadterneuerungsbericht Inhaltverzeichnis

1.	Neuausrichtung des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms (9. - 11. Rechtsverordnung)	5
1.1	Umsteuerung der Durchführung und Finanzierung	5
1.2	Überprüfen der Sanierungsziele und Standards (soziale/kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum)	6
1.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003	8
1.4	Szenario vorzeitiger Gebietsaufhebungen.....	15
1.5	Neufassung der Leitsätze der Stadterneuerung	17
2.	Finanzierung und Förderprogramme der Stadterneuerung	17
2.1	Finanzierungsstruktur der Stadterneuerung	17
2.2	Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	19
2.3	Mittel des EFRE-Strukturfonds – Maßnahmen "Städtische und lokale Infrastruktur", "Umwelentlastungsprogramm".....	31
2.4	Förderung der Wohnungsmodernisierung	32
2.5	Steuerliche Förderung der Stadterneuerung	33
3.	Beendigung des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms - Berlin-West - (1. - 8. Rechtsverordnung)	38
3.1	Bilanz des Ersten und Zweiten Programms.....	38
3.2	Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung.....	41
3.3	Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge.....	44
3.4	Stand der Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken.....	46
4.	Stadtumbau	48
4.1	Bund-Länder-Programme zum Stadtumbau Ost	48
4.2	Wohnungsleerstand	49
4.3	Beteiligung Berlins am Programm Stadtumbau Ost	50
4.4	Fördergebiete und –schwerpunkte des Programms Stadtumbau Ost.....	51
5.	Anhang – Anlagen.....	54

1. Neuausrichtung des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms (9. - 11. Rechtsverordnung)

1.1 Umsteuerung der Durchführung und Finanzierung

Die Stadterneuerung als eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung hat bisher im wesentlichen die Aufwertung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten – insbesondere der Wohnqualität - vorwiegend gründerzeitlicher Gebiete, der Innenstadt und der Bezirkszentren zum Ziel. Die Maßnahmen dienen auch dazu, die Wettbewerbsfähigkeit der Quartiere zu erhöhen.

Um wirtschaftlich stabile und sozial gefestigte Haushalte insbesondere mit Kindern in innerstädtischen Quartieren zu binden, ist u.a. die Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten in den Gebieten zentrales Handlungserfordernis.

Angesichts der begrenzten finanziellen Spielräume sind inhaltliche, zeitliche und räumliche Schwerpunkte zu setzen.

Zu Beginn des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms in den 90-er Jahren war es geboten, aufgrund der schlechten Wohnsubstanz und des hohen Wohnungsleerstandes massiv Fördermittel zur Leerstands-beseitigung, Instandsetzung und baulichen Aufwertung einzusetzen. Hierdurch konnte der bauliche Verfall der gründerzeitlichen Quartiere gestoppt werden und ein enormer Modernisierungsschub ausgelöst werden, so dass die Gebiete sich heute zu weiten Teilen als attraktive Wohn- und Lebensräume präsentieren. Ein Erfolg dieser Sanierungsstrategie ist auch, dass in den bis zur Mitte der 90-er Jahre stark vernachlässigten Gebieten keine nachhaltigen Leerstandsprobleme auftreten.

Angesichts der angespannten Finanzlage Berlins und des inzwischen erreichten Erneuerungsstandes der Wohnsubstanz wurde mit dem Haushaltsplan 2002 die Förderung der Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude in den Sanierungsgebieten eingestellt. Im Rahmen der Programme der Stadterneuerung wurde der Grundsatz „öffentliches Geld für öffentliche Zwecke, privates Geld für private Zwecke“ umgesetzt. Berlin konzentriert sich nunmehr auf die öffentlichen Aufgaben und Interventionen. Das bedeutet, dass im Berichtszeitraum das finanzielle Engagement Berlins für die Stadterneuerung neu ausgerichtet worden ist. Öffentliche Fördermittel werden grundsätzlich nur eingesetzt zur Qualifizierung der lokalen öffentlichen Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der Aufgaben, die Berlin nach dem BauGB bei der weiteren Vorbereitung der Sanierung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegen, z.B. Bodenordnung, Sozialplanaufgaben der Gemeinde, Einsatz von Sanierungsbeauftragten und –trägern zur Steuerung des Sanierungsprozesses.

Der Erfolg der baulichen Erneuerung erfordert begleitend verstärkt privates Engagement und macht den Einsatz privaten Kapitals in die Wohn- und Gewerbesubstanz unerlässlich.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen erfolgte eine Umstellung der Prioritäten der zentralen Programmplanung hin auf die Leitziele

- Verbesserung der lokalen sozialen und kulturellen Infrastruktur (Grundschulen, Kitas, Einrichtungen für Jugendliche)
- Initiierung von Aufwertungsprojekten im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität (Straßen, Plätze, Spielplätze)

Hierbei ist eine grundsätzliche Voraussetzung zum Fördermitteleinsatz, dass die Grundstücke für den Standort im Eigentum Berlins sind. Als entscheidungsrelevante Kriterien für eine Förderung gelten weiterhin die Bedeutung einer Maßnahme für die unmittelbare Gebietsversorgung – d.h. gebietsübergreifende Maßnahmen werden anteilig gefördert, wenn sie auch der Gebietsversorgung dienen. Darüber hinaus erfolgt eine Konzentration auf Projekte, die wichtige Impulse für die Gebietsaufwertung darstellen und die bewirken, dass auch Bodenwert steigernde Effekte eintreten, mit der Folge, dass in den Gebieten Ausgleichsbeträge erhoben werden können, die dann wiederum revolvierend für die Sanierung eingesetzt werden können.

Ausnahmen von diesen Grundsätzen können durch ein spezifisches öffentliches Interesse begründet sein.

Um den Aufwertungsprozess in den Gebieten möglichst weit voranzutreiben, wurden im Berichtszeitraum gezielt Bundes- und EU-Fördermittel zur Finanzierung öffentlicher Investitionen erschlossen. Herangezogen wurden:

- **Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung**

Der Bund beteiligt sich bei den Teilprogrammen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt und Stadtumbau Ost zwischen 33 ½ und 50 % an den Ausgaben der Fördervorhaben.

- **EU-Strukturfondsmittel**

EU-Strukturfondsmittel EFRE 2000 - 2006 werden in den Sanierungsgebieten (Ziel 1) eingesetzt unter effizienter nationaler Kofinanzierung unter Einbeziehung von Bundesfinanzhilfen (d.h. 75% EU- Mittel, 8%

Städtebauförderungsmittel des Bund und 17% Landesmittel). Die „Ziel 2 Mittel“ werden ausschließlich in den Quartiersmanagementgebieten eingesetzt.

- **Zweckgebundene Einnahmen der Sanierung**

Die 2003 neu gefasste „Ausführungsvorschrift Ausgleichsbeträge“ stellt u.a. darauf ab, dass die Ausgleichsbeträge durch die Bezirke verstärkt vor Abschluss der Sanierung im Wege vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden. Diese zweckgebundenen Einnahmen werden in den Sanierungsgebieten revolvierend eingesetzt.

- **Steuerliche Förderung**

Auch die steuerrechtlichen Möglichkeiten zur Finanzierung privater Investitionen nach den §§ 7h und 11a EStG sowie die erhöhte Investitionszulage nach § 3a I-ZuG tragen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes bei.

Die Konzentration des Engagements der öffentlichen Hand auf die soziale/ kulturelle Infrastruktur und den öffentlichen Raum verbessert die Wohnumfeldbedingungen der Gebiete, es schafft aber auch Anreize für private Investitionen. Die Städtebauförderung ist ein Investitionsprogramm, dem große Anstoßwirkung im Hinblick auf private Investitionen beigemessen wird. Neben den vielfältigen fiskalischen Wirkungen sind insbesondere auch die Beschäftigungseffekte von erheblicher Bedeutung.

Schwerpunkte der künftigen Aktivitäten sind die Beseitigung von Missständen bei Schulen und Kindertagesstätten mit erheblichem Instandsetzungsbedarf in den Sanierungsgebieten. Für die Wohnortentscheidung von Haushalten mit Kindern ist das Vorhandensein qualitativ hochwertiger Einrichtungen ausschlaggebend. Insbesondere in den innerstädtischen Sanierungsgebieten ist ein überdurchschnittlicher Anstieg von Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren festzustellen. Es geht darum, dass diese Kinder auch in den Schulen „ankommen“ d.h., die Voraussetzungen müssen geschaffen werden damit die Haushalte in den Gebieten verbleiben.

1.2 Überprüfen der Sanierungsziele und Standards (soziale/kulturelle Infrastruktur, öffentlicher Raum)

Neben der Fortschreibung des Finanzierungsbedarfs für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in den Sanierungsgebieten im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist erstmals zum 31.12.2003 der Realisierungsstand sowie der noch notwendige bauliche Handlungsbedarf innerhalb des Sanierungszeitraumes für ausgewählte Infrastruktureinrichtungen auf der Basis von Bedarfs- und Richtwerten konkret aufgezeigt.

Die bedarfsgerechte Versorgung der Gebietsbevölkerung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Zustand der Einrichtungen und die Qualität des öffentlichen Raumes sind wichtige Standortfaktoren, die die Wahl des Wohnstandortes besonders von Familien beeinflussen.

Zusammenfassend für alle Sanierungsgebiete wird dargestellt, welcher Bedarf rein rechnerisch für die in den Gebieten wohnenden Einwohner besteht, welche Sanierungsziele in den Neuordnungskonzepten verfolgt werden, wie der Erneuerungsstand ist und worauf sich der Handlungsbedarf der Sanierung, der im Sanierungszeitraum noch zwingend umzusetzen ist, konzentriert.

Basis sind die aktualisierten Bedarfsprüfungen der bezirklichen Fachämter und die Prioritätensetzungen im Rahmen der Abstimmungen zu den Kosten- und Finanzierungsübersichten.

Abb. 1 - Fortschreibung ausgewählter Infrastruktureinrichtungen

Fortschreibung ausgewählter Infrastruktureinrichtungen für die 22 Sanierungsgebiete der 9. - 11. RVO								
KGR	Infrastruktur-einrichtung	Städtebauliche Bedarfskriterien (Richtwerte)	Bezugs-einheit	Rechnerischer Bedarf für Einwohner am 31.12.2003	Neubau N = Erneuerung E	Sanierungsziel gesamt	Reduzierte Sanierungsziele	
							Finanziert bis 31.12.2003	Noch zu realisieren im Sanierungszeitraum
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3314	Grundschulen	95% der 6 bis unter 12-Jährigen 1 Zug = 156 Schüler	Züge	26,0	N	2,0	0,0	2,0
					E	58,5	6,0	45,9
					Summe	60,5	6,0	47,9
3314	Oberschulen	Bedarfsermittlung nach Berechnungsgrundlagen der Fachverwaltung des Bezirkes bzw. Anzahl der Schüler der Sek I, 1 Zug = 116 Schüler	Züge	47,7	N	0,0	0,0	0,0
					E	53,2	10,0	39,2
					Summe	53,2	10,0	39,2
3312	Kindertagesstätten	70% der 0 bis unter 10-Jährigen = Anzahl Plätze	Plätze	7.656	N	1.924	299	475
					E	3.406	540	2.730
					Summe	5.330	839	3.205
3312	Jugendfreizeitstätten	11,4% der 6 bis unter 25jährigen = Anzahl Plätze	Plätze	2.691	N	912	237	50
					E	2.356	741	1.435
					Summe	3.268	978	1.485
332	Kinderspielflächen	1 m ² Nettospielfläche pro EW	m ²	120.223	N	78.389	34.373	30.960
					E	46.173	32.470	15.383
					Summe	124.562	66.843	46.343
332	öffentliche Grün- und Freiflächen	6m ² pro EW	m ²	713.760	N	164.480	62.285	62.815
					E	231.737	138.725	88.382
					Summe	396.217	201.010	151.197

Aus der Gegenüberstellung der Sanierungsziele und des rechnerischen Bedarfs für die Einwohner in den Sanierungsgebieten wird folgendes erkennbar:

Während Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten, Spielplätze und öffentliche Grünanlagen überwiegend von der Gebietsbevölkerung genutzt werden, geht das Einzugsgebiet von Grund- und Oberschulen oft über die Sanierungsgebietsgrenzen hinaus.

Bei den Schulen liegt damit das ursprünglich angestrebte Sanierungsziel über dem rechnerisch ermittelten Bedarf für die Einwohner der Sanierungsgebiete. Der Beitrag der Sanierung an der Finanzierung der Schulen wird sich auf den Anteil begrenzen, der für die Versorgung der Sanierungsgebiete notwendig ist. Insofern werden oft nur Teilmaßnahmen (wie z.B. Dach, Fenster, Fassaden, Elektro, Sanitär) in die Programmplanung der Sanierung aufgenommen.

Der bisher erreichte Stand der Erneuerung stellt sich wie folgt dar (siehe Abb. 1):

- Eine deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes in allen Sanierungsgebieten wurde durch die Erneuerung und Neuanlage von ca. 67.000 m² Nettospielfläche und ca. 200.000 m² öffentliche Grün- und Freifläche erreicht. Damit wurde das Sanierungsziel bezogen auf alle Gebiete zu ca. 50% umgesetzt. Dennoch sind weitere Investitionen sowohl für die Neuanlage als auch für die Erneuerung von Spielplätzen und Grünanlagen erforderlich, da in den innerstädtischen Gebieten ein hohes strukturelles Defizit besteht.
- Eine spürbare Verbesserung der Angebote in Jugendfreizeiteinrichtungen wurde erreicht. Fast 1000 Plätze in diesen Einrichtungen konnten erneuert bzw. neu geschaffen werden. In der Bilanz sind das ca. 30 % des Sanierungsziels. Die Angebote der Jugendarbeit sind in den Folgejahren auszubauen. Überwiegend durch Umbau und Erweiterung vorhandener Gebäude sind zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.
- Großer Nachholbedarf besteht in der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich der Kindertagesstätten. Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in einer Vielzahl der Gebiete vom Zuzug junger Familien und einem wachsenden Kinderanteil geprägt ist, hat sich das Angebot in den Kitas sowohl quantitativ als auch qualitativ nur unwesentlich verbessert. 16 % der Sanierungsziele wurden erreicht – das heißt, 540 Kitaplätze wurden erneuert und 299 neu geschaffen. Vordringliche Aufgabe im Sanierungszeitraum bleibt die Erneuerung von Kindertagesstätten, um die langfristig benötigten Einrichtungen auf ein vertretbares Niveau anzuheben.

- Der bauliche Zustand der Schulen in den Sanierungsgebieten ist überwiegend mangelhaft. Es besteht ein sehr hoher Erneuerungsbedarf. Im vergangenen Sanierungszeitraum konnten nur 14% der Sanierungsziele erreicht werden – d.h. nur 16 Züge sind bisher komplett saniert. Die Erneuerung der Schulen wird auch künftig ein Schwerpunkt der Sanierung sein. Die Sanierung wird in Abstimmung mit den Fachabteilungen der Bezirke Teilmaßnahmen an den Gebäuden durchführen, die komplette Sanierung der Gebäude wird jedoch Aufgabe der Bezirke bleiben. Gemeinsames Ziel aller Beteiligten in 2004 und 2005 ist, baulich intakte Schulen anzubieten, die mit zeitgemäßen Sanitäranlagen ausgestattet sind und Außenanlagen vorweisen, die zu Aktivitäten im Freien einladen. Hierzu gehört auch die anteilige Erneuerung und der Neubau von Schulsporthallen.

1.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht betrifft die 22 Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung zum Zeitpunkt 31.12.2003 mit einem Bestand von rund 81.000 Wohnungen in denen fast 121.000 Einwohner leben. Räumliche Schwerpunkte sind die gründerzeitlichen innerstädtischen Altbaugebiete, aber auch historisch geprägte Ortsteile im Ostteil Berlins.

Abb. 2 – Grunddaten der Sanierungsgebiete

Grunddaten der Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung						31.12.2000		31.12.2003		
Sanierungsgebiet		Blöcke	Grundstücke	Fläche in ha	WE	Einwohner	Einwohner		Einwohner	
							gesamt	Änderung in %	gesamt	Änderung in %
Mitt	Spandauer Vorstadt	31	632	67,6	5.809	7.075	7.468	5,6	7.934	12,1
Mitt	Rosenthaler Vorstadt	12	373	37,5	4.809	5.870	5.677	-3,3	6.173	5,2
Mitt	Beusselstraße	6	93	10,6	2.314	3.487	3.172	-9,0	3.005	-13,8
Mitt	Stephankiez	7	54	6,0	1.288	1.925	1.802	-6,4	1.803	-6,3
Mitt	Soldiner Straße	1	11	1,7	447	813	661	-18,7	583	-28,3
FrKr	Samariterviertel	18	263	33,8	5.302	6.223	6.026	-3,2	7.082	13,8
FrKr	Warschauer Straße	9	227	38,0	5.110	6.798	6.291	-7,5	7.205	6,0
FrKr	Traveplatz-Ostkreuz	18	204	35,1	4.380	5.876	5.091	-13,4	5.671	-3,5
Pank	Helmholtzplatz	28	560	81,9	13.338	18.923	17.172	-9,3	18.747	-0,9
Pank	Kollwitzplatz	24	476	60,6	6.519	10.333	9.914	-4,1	10.471	1,3
Pank	Teutoburger Platz	11	316	49,7	4.423	6.456	6.214	-3,7	6.922	7,2
Pank	Winsstraße	10	219	34,7	4.850	7.781	7.399	-4,9	7.602	-2,3
Pank	Bötzowstraße	11	191	29,0	3.072	5.125	4.682	-8,6	5.041	-1,6
Pank	Komponistenviertel	27	477	49,6	3.443	5.278	6.001	13,7	6.476	22,7
Pank	Wollankstraße	19	338	68,3	3.386	6.018	6.124	1,8	7.009	16,5
Neuk	Kottbusser Damm Ost	5	21	2,5	380	548	505	-7,8	518	-5,5
Neuk	Wederstraße	14	233	23,9	1.341	2.335	1.977	-15,3	1.993	-14,6
TrKö	Niederschöneeweide	8	97	37,4	799	1.340	1.123	-16,2	1.272	-5,1
TreKö	Altstadt/KietzerVorstadt.	25	225	28,9	1.105	1.653	1.700	2,8	1.848	11,8
TreKö	Oberschöneeweide	14	255	41,3	3.465	4.175	4.310	3,2	4.766	14,2
Lich	Kaskelstraße	13	248	22,3	1.655	2.508	2.832	12,9	3.251	29,6
Lich	Weitlingstraße	23	331	50,1	4.214	5.001	4.858	-2,9	5.434	8,7
Anzahl der Gebiete: 22		334	5.844	810,5	81.449	115.541	110.999	-3,9	120.806	4,6

Nach mehr als 10 Jahren Sanierung haben die erheblichen Investitionen in die Wohnsubstanz und die Infrastruktur bewirkt, dass die Einwohnerzahl in den Sanierungsgebieten seit 2000 kontinuierlich zunimmt. Während in Berlin insgesamt die Bevölkerungszahl eher stagniert, stieg die Einwohnerzahl in den Sanierungsgebieten in den letzten drei Jahren im Durchschnitt um 8,5 % an, im Ostteil der Stadt durchschnittlich sogar um über 10 % (vgl. Abb. 2).

Diese positive Entwicklungstendenz wird vor allem in den innerstädtischen Sanierungsgebieten durch eine überdurchschnittliche Zunahme von Familien mit kleinen Kindern gestützt.

Die Bezirke und Sanierungsbeauftragten wurden mit Schreiben SenStadt IV C 1-4 vom 12.12.2003 aufgefordert, die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand 2002 unter veränderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

Um die Sanierung rechtssicher und erfolgreich abzuschließen, sind für jedes Gebiet die prioritären Maßnahmen (Projekte) zu bestimmen, mit denen hohe gebietsbezogene Effekte erzielt werden und die im Sanierungszeitraum noch umgesetzt werden sollen. Vor dem Hintergrund der knappen Förder- und Investitionsmittel ist eine genaue und

kleinräumige Beurteilung, welche Projekte vorrangig finanziert werden bzw. welchen Projekten zeitliche Prioritäten eingeräumt werden, notwendig.

Der ursprünglich vorgesehene Durchführungszeitraum von 15 Jahren soll nach Möglichkeit unterschritten werden. Einzelne Gebiete, in denen der Stand der Durchführung dies zulässt, sollen bereits 2006 entlassen werden.

Die überarbeiteten Kosten- und Finanzierungsübersichten 2003 für die 22 Sanierungsgebiete liegen vor (Anhang – Anlagen 1-22).

Aus der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersichten der 22 Gebiete (Abb. 3) ergeben sich zur Erreichung der aktuellen Planungsziele (außer Modernisierung/Instandsetzungsbedarf des Wohnungsbestandes) Gesamtkosten von rd. 2.371 Mio. €. Das sind 1.279 Mio. € weniger, als die geschätzten Gesamtkosten von 3.650 Mio. € zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung.

Bis 2003 wurden Gesamtausgaben von rd. 1.510 Mio. € geleistet, in denen bestehende Verpflichtungen im Haushalt Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre von 266 Mio. € enthalten sind (davon 38 Mio. € für Infrastruktur und Wohnumfeld und 228 Mio. € für Modernisierung/Instandsetzung von Wohnraum). Die rechnerischen Restkosten von rd. 861 Mio. € unterstellen, die Planungsziele zu 100% umzusetzen. Schwerpunkte sind noch geplante Ausgaben für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mit 418 Mio. € (KGR 33), des öffentlichen Wohnumfelds mit 168 Mio. € (KGR 24 und 332) und 256 Mio. € für originäre gesetzliche Aufgaben der Gemeinde (Ordnungsmaßnahmen, Bodenordnung, Sozialplan, Planungsleistungen, Vergütung Sanierungsträger und –beauftragter (KGR 1, 2, 34, 35, 5). Nach kritischer Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind von den rechnerischen Restkosten von 861 Mio. € mindestens 367 Mio. € erforderlich, um die zur Aufwertung der 22 Sanierungsgebiete dringend erforderlichen Maßnahmen im Sanierungszeitraum umzusetzen und die Sanierung erfolgreich abzuschließen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht im Einzelnen

Die Finanzierungsübersicht bezieht sich auf den Sanierungszeitraum 2004 bis 2010. Sie ist erstmals von einer Kassenmittel- auf eine Programmplanung umgestellt worden. Sie weist daher die bestehenden Verpflichtungen vorangegangener Programmjahre unter Berücksichtigung der getätigten Ausgaben nach.

In der zusammenfassenden Finanzierungsübersicht wird von den rechnerischen Restkosten von 861 Mio. € ein Finanzierungsbedarf von insgesamt 367 Mio. € dargestellt. Die Begrenzung der noch zu leistenden Ausgaben auf 367 Mio. € wurde am 21.10.2004 mit den Bezirken erörtert. Ausgabenschwerpunkte sind

- gesetzliche Aufgaben der Gemeinde 148 Mio. €,
- soziale und kulturelle Infrastruktur 143 Mio. €,
- öffentliches Wohnumfeld 76 Mio. €,

die aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung finanzierbar sind. Ein Programmvolumen von rd. 30 Mio. € p.a. davon ist zur Finanzierung von Maßnahmen der sozialen/kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes notwendig. Das entspricht den im Doppelhaushaltsplan 2004/2005 vorgesehenen Finanzierungsmitteln zuzüglich der Ausgaben aus zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung.

Darüber hinaus sind in der Finanzierungsplanung Ausgaben des Schul- und Sportstätten-sanierungsprogramms 2004 und die in den Globalhaushalten der Bezirke und im Einzelplan 12 bis 2007 veranschlagten Maßnahmen enthalten.

Abb. 3: Zusammenfassung der Kosten und Finanzierungsübersichten 2003

Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 22 Sanierungsgebiete

KGR	1	2	3	4	5	Restkosten		Finanzierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)										
						gesamt (Sp. 4 + 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2004	2005	2006	2007	2008	2009 bis 2010					
	1	Vorbereitung der Sanierung																
	11	vorbereitende Untersuchungen		6.161.099,00	6.161.099,00	0,00												
	12	Weitere Vorbereitung	33.348.523	70.829.444,73	55.468.084,34	15.361.360,39	11.190.000,00	2.406.000	2.496.000	2.251.000	1.681.000	1.316.000	1.050.000					
	125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		7.000.000,00		7.000.000,00	7.000.000,00				390.000	1.040.000	5.570.000					
	2	Ordnungsmaßnahmen				169.292.096,12 ¹⁾	95.720.000,00 ¹⁾	16.120.000	16.420.000	18.370.000	14.590.000	11.870.000	10.350.000					
	21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	228.044.346	85.850.611,18	21.851.841,47	63.998.769,71												
	221	Umzug, Härtausgleich, Entschädig. Bew.	182.817.525	60.464.395,09	34.962.975,52	25.501.419,57												
	222	Härtausgleich, Entschädigung Betriebe	15.426.745	19.189.135,49	606.045,98	18.583.089,62												
	23	Freilegung von Grundstücken	111.331.762	72.515.525,83	25.332.700,17	47.182.825,66												
	24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	414.411.483	187.955.272,20	51.451.865,93	136.503.376,27	55.275.000,00	6.048.865	8.071.115	9.959.000	9.461.000	10.562.000	11.153.000					
	251	Bewirtschaftungsverluste/Mitausfall		28.286.593,79	16.175.671,32	12.110.922,47												
	252	Sonstige Maßnahmen	51.769.009	3.173.697,65	1.258.626,56	1.915.071,09												
	3	Ausgaben für Baumaßnahmen				0,00												
	311-31	ModInst von Wohngebäuden	1.100.311.080	887.240.040,38	887.240.040,38													
	313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/-teile	75.636.473 m²															
	314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		70.978.661,61	52.196.663,42	18.783.008,19												
	32	Neubauten und Ersatzbauten		10.958 WE														
	332	Grünanlagen und Spielplätze		64.670.400,00	33.041.000,00	31.629.400,00	20.425.400,00	4.131.000	2.846.000	4.262.400	3.471.000	2.816.000	2.789.000					
	33	Erichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeehr.	1.269.674.262	652.970.000,00	234.713.000,00	418.257.000,00	143.428.000,00	37.429.000 ²⁾	20.100.000	23.720.000	22.161.000	19.079.000	20.939.000					
	34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	51.989.677	20.004.496,04	2.266.272,59	17.738.223,45	6.640.000,00	1.380.000	1.350.000	1.320.000	1.770.000	1.500.000	1.290.000					
	35	Sonstige Maßnahmen		18.147.992,41	4.017.285,77	14.130.706,64	6.525.000,00	1.425.000	1.465.000	1.375.000	1.110.000	720.000	480.000					
	4	Ausgaben für Sonstige Maßnahmen		36.363.531														
	4	Vor- und Zwischenfinanzierung																
	5	Aufgabenerfüllung für Berlin	158.074.973	115.700.000,00	83.066.461,45	32.633.538,55	28.820.000,00	5.460.000	5.090.000	4.840.000	4.440.000	3.640.000	5.350.000					
	51	Vergütung von Sanierungsträgern			6.586.464,95													
	52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			77.538.621,89													
		SUMME	3.649.592.916	2.371.137.366,41	1.509.808.653,80 ¹⁾	861.328.711,61	367.023.400,00	74.399.885 ²⁾	57.958.115	64.097.400	59.074.000	52.563.000	56.981.000					

Berichtsjahr: 2003
 Kapitel/Titel: 4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 89304; Fh bzw. sonstl. Spalten 8 - 13

Spalte 3: Schätzung zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung (Vorlage zur RVO)
 Spalte 4: Fortschreibung der Kostenschätzung
 Spalte 5: Darstellung der bisher getätigten Ausgaben und Verpflichtungen
 Spalte 6: Spalte 4 minus Spalte 5
 Spalte 7: im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
 Spalten 8 - 13: jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

Angaben in EUR
 zuzügl. 15.345 WE umfassender Erneuerungsbedarf
 1) Summe KGR 2 ohne KGR 24
 2) v. a. M., FFRF 2003, S. 16; FFRF Stadtbad Oberberge Straße und Schul- und Sportstättenrenovierungsprogramm enthalten

*) Hierin enthaltene Altverpflichtungen ModInst = 228 Mio. € und Infrastruktur / Wohnumfeld = 93 Mio. € (Gesamt 266 Mio. €)

1.3.1 Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum

Von den ca. 79.000 Wohnungen mit Erneuerungsbedarf in den 22 Sanierungsgebieten wurden bis Ende 2003 41.269 Wohnungen erneuert, davon 28.299 umfassend und davon fast 60% mit öffentlicher Förderung. Berlin hat diesen Prozess mit 887 Mio. € finanziell unterstützt. Die erheblichen privaten Investitionen sowie steuerliche und öffentliche Förderung haben den Erneuerungsprozess im Altbaubestand inzwischen soweit vorangebracht, dass durchschnittlich 52% des Wohnungsbestandes der Gebiete erneuert sind; in weit fortgeschrittenen Gebieten wie der Spandauer Vorstadt, der Altstadt Köpenick und dem Samariterviertel fast 70%. Die öffentliche Förderung gewährleistete eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung und damit eine hohe Akzeptanz der Wohnungsmodernisierung bei der Bevölkerung und hat letztlich einen deutlichen Beitrag zur Modernisierung des Wohnraums in den Sanierungsgebieten, zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Berlin und zur Aufwertung der Innenstadt bzw. der Ortszentren der Bezirke geleistet.

Abb. 4 - Durchführungsstand und Erneuerungsbedarf

Sanierungsgebiete	Erneuerungsbedarf zum 31.12.2003 WE	Erreichter Stand zum 31.12.2003						Resterneuerungsbedarf		
		Gesamt		davon				Gesamt WE	davon	
		WE	In %	umfassend WE	in %	mittel/ einfach WE	in %		umfassend WE	mittel/einf. WE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Spandauer Vorstadt	3.971	2.676	67	1.726	64	950	36	1.028	643	385
Rosenthaler Vorstadt	4.483	2.424	54	1.995	82	429	18	1.659	1.272	387
Beusselstraße	1.482	518	35	215	42	303	58	964	433	531
Stephankiez	1.216	474	39	264	56	210	44	742	542	200
Soldiner Straße	409	245	60	78	32	167	68	164	40	124
Mitte	11.561	6.337	55	4.278	68	2.059	32	4.557	2.930	1.627
Samariterviertel	5.159	3.433	67	2.715	79	718	21	1.621	1.146	475
Warschauer Straße	4.913	2.034	41	1.558	77	476	23	2.550	1.259	1.291
Traveplatz-Ostkreuz	4.761	2.495	52	1.682	67	813	33	2.020	895	1.125
Friedrichshain-Kreuzberg	14.833	7.962	54	5.955	75	2.007	25	6.191	3.300	2.891
Helmholtzplatz	14.289	7.864	55	5.042	64	2.822	36	5.855	2.301	3.554
Kollwitzplatz	6.938	3.939	57	2.768	70	1.171	30	2.633	1.124	1.509
Teutoburger Platz	4.535	2.407	53	1.547	64	860	36	1.640	994	646
Winsstraße	4.354	1.343	31	913	68	430	32	2.540	831	1.709
Bötzowstraße	3.186	1.385	43	960	69	425	31	1.559	615	944
Komponistenviertel	3.932	1.970	50	1.316	67	654	33	1.860	1.070	790
Wollankstraße	3.092	1.241	40	918	74	323	26	1.377	549	828
Pankow	40.326	20.149	50	13.464	67	6.685	33	17.464	7.484	9.980
Kottbusser Damm Ost	328	39	12	0	0	39	100	289	60	229
Wederstraße	443	273	62	100	37	173	63	171	151	20
Neukölln	771	312	40	100	32	212	68	460	211	249
Niederschöneweide	1.142	622	54	542	87	80	13	518	129	389
Altstadt/Kietz Vorstadt	1.169	776	66	333	43	443	57	373	145	228
Oberschöneweide	3.303	2.091	63	1.625	78	466	22	965	646	319
Treptow-Köpenick	5.614	3.489	62	2.500	72	989	28	1.856	920	936
Kaskelstraße	1.769	984	56	779	79	205	21	722	170	552
Weitlingstraße	3.969	2.036	51	1.223	60	813	40	1.899	330	1.569
Lichtenberg	5.738	3.020	53	2.002	66	1.018	34	2.621	500	2.121
Summe	78.843	41.269	52	28.299	69	12.970	31	33.149	15.345	17.804

Seit 1997 werden für ca. 4.000 Grundstücke die Daten zum Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Wohn- und Gewerbegebäude in den Sanierungsgebieten fortgeschrieben und bewertet. Die Überprüfung 1996 hat eine deutliche Verschiebung vom mittleren zum hohen Erneuerungsbedarf ergeben.

Abb. 5 – Erneuerungsbedarf der Wohnungen

	Erneuerungsbedarf der Wohnungen			
	umfassend		mittel/einfach	einfach/kein
Rechtsverordnung	28.360	35%	47.383	58%
Fortschreibung 1996	16.943	26%	42.143	65%
Überprüfung/ Fortschreibung 1997	Hoch		mittel/einfach	
	33.976	58%	24.962	42%
Stand 31.12.2003	15.345	46%	17.804	54%

Die von Berlin bewilligten Fördermittel zur Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden von 887 Mio. € enthalten mit Stand 31.12.2003 noch Ausgabenverpflichtungen von rund 228 Mio. €, die stetig abgebaut werden.

Bei öffentlicher Förderung der noch vorhandenen 15.345 Wohnungen mit umfassendem Erneuerungsbedarf entständen Ausgaben von ca. 690 Millionen €. Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von weiteren Wohngebäuden ist mit dem Doppelhaushaltsplan 2002 / 2003 eingestellt worden; danach ist die Finanzierung angesichts des erreichten Standes der Erneuerung der Wohnbauten und der angespannten Finanzlage Berlins Aufgabe privater Investoren und Grundstückseigentümer, denen in Sanierungsgebieten erhöhte Investitionszulagen (§ 3a Investitionszulagengesetz) und erhöhte steuerliche Abschreibungen (§ 7h und i Einkommenssteuergesetz) gewährt werden. Diese wichtigen Anreize haben vorrangig in den innerstädtischen Sanierungsgebieten mit hoher Wohnungsnachfrage den Effekt, dass weiterhin umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. So werden in den 12 Sanierungsgebieten der Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow seit 2002 freifinanzierte Baumaßnahmen auf insgesamt 508 Grundstücken mit 9.846 Wohnungen durchgeführt, sind im Bau oder geplant.

1.3.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

• Grundsätze

Schwerpunkt der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht seit 1998 war die kritische Überprüfung und deutliche Reduzierung des Finanzbedarfes für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Die Fortschreibung zum 31.12.2003 erfolgte nach strengen Maßstäben und führte zu einer Halbierung des ursprünglichen Investitionsbedarfs zur Finanzierung aller Sanierungsziele Infrastruktur und Wohnumfeld von 1.684 Mio. € auf 805 Mio. € bewirkt. Das ergibt sich durch kritische Überprüfung der Planungsziele und „Versorgungsstandards“, nur anteilige Berücksichtigung gebietsübergreifender Einrichtungen, Überprüfung geplanter Neubauten und Reduzierung der Baukosten (Abb. 6).

Abb. 6 - Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten 2000 - 2003

	Öffentliche Erschließungsanlagen	Grünanlagen und Spielplätze	Gesundheit	Jugend, Familie	Kultur	Schule, Berufswesen	Sport	Soziales	sonstige Hochbaumaßnahmen	Summe in T€	
	24	332	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3319		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kostenschätzung nach RVO	336.872	106.825	2.045	274.917	50.569	728.986	46.829	40.231	96.765	1.684.039	
2000	Kostenschätzung neu									1.195.614	
	Restkosten	209.320	58.476	1.437	132.015	31.555	415.529	31.089	18.307	941.111	
2001	Kostenschätzung neu									1.127.521	
	Restkosten	236.402	51.355	1.437	129.850	36.325	412.884	30.372	9.307	932.412	
2002	Kostenschätzung neu									1.008.132	
	Restkosten	215.641	40.682	1.437	118.977	41.914	319.652	21.509	8.044	793.158	
	bis 2010 zu berücksichtigen									548.695	
2003	Kostenschätzung neu	187.955	64.670	552.928						805.553	
	Restkosten	136.503	31.629	0	54.828	9.292	102.809	6.304	635	0	342.000
	Programmplanung 2004 -10	55.275	20.425	0	48.424	5.511	82.554	6.304	635	0	219.128

In Abstimmung mit den Bezirken wurden 2003 erstmals für alle Sanierungsgebiete die prioritären Maßnahmen und deren Rangfolge im Gebiet festgelegt. Vorrang hat die Qualifizierung und bedarfsgerechte Anpassung vorhandener Einrichtungen an zukünftige Bedarfe.

Die festgelegten Maßnahmen sind jeweils entsprechend ihrer gebietsbezogenen Effekte und nach Dringlichkeit den Programmjahren 2004 bis 2010 zugeordnet. Projekten, an denen sich der Bezirk oder Dritte finanziell beteiligen, wird Vorrang eingeräumt. Der Sanierungszeitraum, in dem die festgelegten Projekte durchgeführt werden sollen, liegt gebietsspezifisch zwischen 2006 und 2010 (vgl. Abb. 7 und Anhang – Anlagen 1-22).

- **Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Bis 2003 wurden für Investitionen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur 192 Mio. € (KGR 33 - anteilig) verausgabt, das sind 35 % des geplanten Investitionsvolumens von 532 Mio. €. Durch die Neuausrichtung der Städtebauförderungsprogramme auf öffentliches Eigentum seit 2002 konnte der Realisierungsstand in diesem Bereich innerhalb der letzten drei Jahre mehr als verdoppelt werden.

Die rechnerischen Restkosten von 360 Mio. € beziehen sich auf die 100%ige Umsetzung aller aktuellen Planungsziele. Angestrebt wird die Umsetzung der wesentlichen und für den Sanierungserfolg unabwiesbarer Infrastrukturmaßnahmen (höchstens 60% der Planungsziele).

Damit ergibt sich ab 2004 erstmals ein steuerbarer, verbleibender Investitionsbedarf von insgesamt 143 Mio. €, der durch konzentrierten Einsatz der Programme der Städtebauförderung im Sanierungszeitraum 2004 bis 2010 in hohem Maße umsetzbar erscheint (vgl. Anhang – Anlage 23).

- **Wohnumfeld (öffentlicher Raum)**

Zum Wohnumfeld zählen der öffentliche Straßenraum wie Straßen, Fußwege und Stadtplätze sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Kinderspielplätze. Die Fortschreibung und Überprüfung des Finanzbedarfs zur Umsetzung aller Sanierungsziele im Wohnumfeld hat auch hier eine deutliche Reduzierung von 444 Mio. € um 191 Mio. € auf 253 Mio. € bewirkt. Das ergibt sich überwiegend aus der Beschränkung im öffentlichen Straßenraum auf notwendige Maßnahmen zur Reparatur und Umgestaltung von Gehwegbereichen, Schulwegsicherungen und Umgestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche. Baumaßnahmen an Straßen sind nur in besonders begründeten Ausnahmefällen aufgrund besonderer städtebaulicher Bedeutung vertretbar oder wenn es für den Sanierungserfolg unabwiesbar ist (vgl. Anhang – Anlage 24).

Für die Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen wurden bis 2003 insgesamt 52 Mio. € verausgabt, das sind 27% der Gesamtkosten von 188 Millionen €. Für die Erneuerung und die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen wurden bis Ende 2003 33 Mio. € finanziert, das sind inzwischen 50 % der Gesamtkosten von 65 Mio. €.

Insgesamt errechnen sich mit dem Stand von Anfang 2004 Restkosten zur 100%igen Umsetzung aller Planungsziele von 137 Mio. € für die Erneuerung und die Aufwertung von Gehwegen, notwendigen Straßen und Stadtplätzen sowie 32 Mio. € für die Neugestaltung sowie Neuanlage von Grünanlagen und Spielplätzen. In der Finanzierungsübersicht werden davon notwendige Maßnahmen in Höhe insgesamt 76 Mio. €, das sind 55%, berücksichtigt. Dabei ist in hohem Maße die Aufwertung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen berücksichtigt, die für den Sanierungserfolg in den hoch verdichteten innerstädtischen Quartieren unerlässlich sind. Die Familien mit Kindern erwarten wenigstens annähernd eine „Grundversorgung“ im Rahmen der Möglichkeiten. Die Umsetzung dieser Ziele im Sanierungszeitraum wird erhebliche Anstrengungen in den nächsten Jahren erfordern.

1.3.3 Gesetzliche Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Förderung beinhaltet die notwendigen Aufwendungen, die Berlin nach dem BauGB bei der weiteren Vorbereitung der Sanierung und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen obliegen. Dazu zählen Kosten für Vorbereitung und Abschluss der Gesamtmaßnahme, Kosten für Ordnungsmaßnahmen einschließlich Bodenordnung, Sozialplan, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, und zur Aufgabenerfüllung für Berlin. Die Fortschreibung 2003 ergibt im Sanierungszeitraum zu finanzierende Kosten von insgesamt 148 Mio. €, das sind 416 Mio. € weniger als zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung (564 Mio. €).

Die Finanzierung dieser Ausgaben erfolgt aus den jährlichen Ansätzen bei Kapitel 1295 Titel 893 31 - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen - der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Kapitel 4610, Titel 893 31 der Bezirkspläne. Die Finanzierungsplanung bis 2007 stellt auf das in der Investitionsplanung 2003 bis 2007 eingestellte jährliche Finanzvolumen von ca. 24,5 Mio. € aus Landesmitteln und Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ab.

Fazit

Der dringendste und größte Handlungsbedarf besteht bei Schulen und Kindertagesstätten. Hier sind für bauliche Maßnahmen noch über 110 Mio. € erforderlich.

Berlin muss den Zustand der Bildungseinrichtungen wesentlich verbessern, um die vielen neuen Familien mit Kindern in den Sanierungsgebieten zu halten. Gerade in den innerstädtischen Gründerzeitquartieren erwarten die Bewohner als Ausgleich für das Defizit an Erholungsflächen zu Recht ein breites und qualitativvolles Angebot an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Abb. 7 – Programmplanung 2004 bis 2010- Wohnumfeld und Infrastruktur

Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung - Programmplanung 2004 bis 2010 Wohnumfeld und Infrastruktur Stand 31.12.2003

Sanierungsgebiete	Öffentliche Erschließungsanlagen (VVOs bis KG 24)		Grünanlagen Spielplätze (VVO bis KG 32, 33, 34)		Gesundheit		Jugend, Familie		Kultur		Schule, Berufswesen		Sport		Soziales		sonstige Hochbaumaßnahmen		Summe: Kostenschätzung nach RVO	Summe: finanziert bis 2003	Summe: Realkosten 12/2003	Summe: noch zu finanzieren	davon: Programmplanung 2004-2010
	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010	RVO	2004-2010					
Spandauer Vorstadt	23.008	5.316	11.760	2.020	2.045	0	15.236	727	2.045	0	22.497	623	1.023	0	2.045	0	0	0	79.659	43.541	28.855	10.800	8.686
Rosenthaler Vorstadt	13.313	3.543	1.934	440	0	0	9.538	3.000	0	0	52.490	8.382	0	0	11.614	0	0	0	88.889	9.978	25.224	16.615	15.365
Beusselstraße	2.239	123	675	116	0	0	7.005	348	1.534	0	12.271	0	0	0	762	0	0	0	24.486	2.772	637	587	587
Stephaniekiez	460	904	222	225	0	0	2.515	0	0	0	18.407	0	0	0	179	0	0	0	21.782	1.332	1.229	1.129	1.129
Soldiner Str.	153	0	614	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	767	0	0	0	0
Mitte	39.174	9.886	15.204	2.801	2.045	0	34.294	4.075	3.579	0	105.865	9.005	1.023	0	14.860	0	0	0	215.583	57.823	55.946	29.131	25.767
Samartenviertel	7.721	2.700	4.908	640	0	0	14.112	1.900	1.023	0	116.268	7.224	0	0	2.045	0	0	0	146.076	15.381	28.943	19.145	11.864
Waschauer Str.	7.210	3.917	3.966	638	0	0	10.244	3.104	3.569	0	40.136	2.612	0	0	102	0	0	0	64.628	8.272	27.032	12.663	10.271
Trapeplatz-Coskeuz	7.465	3.855	6.136	1.784	0	0	7.713	1.074	1.608	0	61.219	1.201	2.045	0	102	0	0	0	86.287	11.499	24.594	9.109	7.914
Friedrichshagen-Kreuzb.	22.395	10.472	14.410	3.062	0	0	32.069	5.478	6.199	0	217.623	11.037	2.045	0	2.250	0	0	0	296.991	35.153	80.569	40.917	30.049
Helmholtzplatz	37.171	4.190	7.874	1.405	0	0	38.194	10.215	3.896	0	55.322	5.736	0	0	4.602	0	0	0	147.048	26.194	41.151	25.473	21.546
Kollwitzplatz	31.444	3.940	6.902	1.900	0	0	18.151	5.947	8.181	714	53.430	5.150	0	0	4.193	0	0	0	122.301	18.960	29.816	21.268	17.651
Teuburger Platz	12.169	2.188	3.490	1.180	0	0	15.823	3.162	11.044	619	62.633	7.466	23.519	5.100	0	0	0	9.203	137.881	16.236	57.794	23.984	19.715
Winststraße	13.008	2.945	5.006	1.826	0	0	11.968	2.369	0	0	39.195	4.270	0	0	0	0	0	0	81.719	26.833	40.664	11.310	11.310
Bötzowstraße	6.745	2.531	3.303	2.435	0	0	14.957	155	0	0	46.016	15.057	0	0	0	0	0	0	70.421	12.227	48.553	20.178	20.178
Kompaniestenv.	19.899	1.953	3.064	813	0	0	14.730	1.563	2.556	1.000	20.452	962	0	0	2.790	280	0	0	63.422	12.220	19.249	9.680	6.566
Wollanstraße	22.165	5.800	16.781	1.116	0	0	15.983	6.639	9.459	0	40.862	6.687	1.754	0	4.699	0	0	0	133.435	12.615	53.680	27.796	20.242
Pankow	142.621	23.447	46.450	10.675	0	0	128.905	30.055	35.126	2.333	317.910	45.328	25.273	5.100	16.223	260	43.719	0	756.227	125.286	290.907	139.690	117.198
Kotbusser Damm Ost	0	60	706	537	0	0	12.302	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.007	5.977	2.916	597	597
Wederstraße	0	1.500	1.800	210	0	0	12.578	941	0	0	15.441	7.655	0	0	0	0	0	0	29.819	3.853	15.983	12.806	10.306
Neukölln	0	1.560	2.505	747	0	0	24.879	941	0	0	15.441	7.655	0	0	0	0	0	0	42.826	9.800	18.899	13.403	10.903
Niederschöneweide	6.215	280	8.614	800	0	0	11.248	400	399	2.178	20.452	1.827	307	511	511	375	0	0	47.746	7.821	12.281	7.871	6.371
Altstadt/Kiez Vorstadt	96.941	1.803	7.138	0	0	0	5.624	0	2.199	1.000	7.669	0	0	0	2.556	0	53.047	0	175.174	17.025	6.870	4.553	2.803
Oberschöneweide	0	3.000	2.518	715	0	0	7.925	5.200	1.534	0	10.226	2.230	16.034	693	1.790	0	0	0	40.026	4.909	17.004	13.797	11.838
Treptow-Kopenick	103.156	5.083	18.269	1.515	0	0	24.798	5.600	4.131	3.178	38.347	4.057	16.341	1.204	4.857	375	53.047	0	262.946	29.555	36.155	26.221	21.012
Kastelstraße	4.402	2.948	1.934	98	0	0	10.112	0	0	0	10.226	4.272	0	0	256	0	0	0	26.930	11.468	12.476	6.718	6.718
Weißingstraße	25.125	2.479	8.051	1.527	0	0	19.860	2.275	1.534	0	23.774	1.200	2.147	0	2.045	0	0	0	82.537	7.856	33.831	8.441	7.481
Lichtenberg	29.527	4.827	9.986	1.625	0	0	29.972	2.275	1.534	0	34.000	5.472	2.147	0	2.301	0	0	0	109.467	19.324	46.307	15.159	14.199
Summe in Te	336.872	55.275	106.825	20.425	2.045	0	274.917	48.424	50.569	5.511	728.986	82.554	46.829	6.304	40.231	635	96.765	0	1.684.039	276.770	528.783	284.521	219.128
																				805.553	Summe Kostenschätzung neu		

*) nicht enthalten KG 333 (Verkehrsanlagen)

1.4 Szenario vorzeitiger Gebietsaufhebungen

Beschleunigte Aufhebungen/ verkürzte Durchführungszeiträume

Die Sanierung - als Gesamtmaßnahme - erfordert ein Bündel von städtebaulichen, baulichen und sozialen Einzelmaßnahmen, die im Rahmen eines Gesamtkonzeptes koordiniert werden. Die Verfahrensdauer ist abhängig von den zu bewältigenden Problemen, wobei eine zeitliche Dauer der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von 10-15 Jahren nach einhelliger Auffassung der „Normalfall“ ist.

Für die 22 Sanierungsgebiete wurde bei der Festlegung von einem Durchführungszeitraum von 15 Jahren ausgegangen. D.h. die Gebiete, die 1993 festgelegt wurden, wären unter der Prämisse, dass der überwiegende Teil der mit der Rechtsverordnung festgelegten Ziele umgesetzt ist, in 2008 aufzuheben, die Gebiete aus 1994 in 2009 und die aus 1995 in 2010.

Eine Aufgabe der Sanierungsabsicht vor Erreichen der dringenden Sanierungsziele würde neben den städtebaulichen und rechtlichen Problemen des Abbruchs der Maßnahme insbesondere zu finanziellen Nachteilen Berlins führen, da Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung entfallen, zweckgebundene Einnahmen der Sanierung nicht mehr einsetzbar sind und die notwendigen Ausgaben zur Erneuerung der Infrastruktur allein von Berlin zu finanzieren wären. Ein vorzeitiger Abschluss, ohne eine wesentliche Gebietsverbesserung zu erreichen, würde sich zudem negativ auf die erwarteten Ausgleichsbeträge auswirken. Ebenso reduzierte sich das private Engagement an der Erneuerung der Wohnbausubstanz durch Verlust der steuerlichen Anreize nach § 7h EStG.

Um vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage Berlins bei den Sanierungsmaßnahmen zu weiteren Ausgabenreduzierungen und zu wesentlich verkürzten Durchführungszeiträumen zu kommen, ist ein intensiver Prüfprozess unter Einbindung der Bezirke eingeleitet worden, der im Oktober 2004 abgeschlossen wurde. Maßgabe hierbei war, dass eine Fortführung der Sanierung über 2006 hinaus nur für die Gebiete als notwendig anerkannt wird, in denen die zwingend notwendigen öffentlichen Maßnahmen bis 2006 nicht abzuschließen sind.

Das Ergebnis des intensiven Prüfprozesses spiegelt sich in der fortgeschriebenen, zusammenfassenden Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003 für die 22 Gebiete wieder (vgl. Abb. 3). Durch Beschränkung im Bereich Infrastruktur und Wohnumfeld auf unbedingt notwendige Maßnahmen und eine sehr kritische Überprüfung der Kostenschätzungen kam es zu einer Halbierung der ursprünglich kalkulierten Gesamtkosten von rd. 1,7 Mrd. € auf 805 Mio. € aller Maßnahmen. Um den rechtlichen und städtebaulichen Anforderungen zu genügen, sollen von diesen Zielen mindestens 60% umgesetzt werden. Hierfür filterten die am Sanierungsprozess beteiligten Stellen die notwendigen Maßnahmen und Projekte heraus, deren Umsetzung zur Erreichung des Sanierungsziels unabweisbar sind und ermittelten dafür ein Investitionsvolumen von 496 Mio. €. Dieses notwendige Finanzvolumen ist bereits durch getätigte oder gebundene Investitionen in Höhe von 277 Mio. € zu mehr als 50% umgesetzt (Stand 31.12.2003), so dass nach dem vorliegenden Ergebnis noch 219 Mio. € für diese Maßnahmen der baulichen Erneuerung notwendig sind.

Hiervon sind bereits ca. 77 Mio. € in den Programmplanungen des Doppelhaushaltsplans 2004/ 2005 enthalten, so dass ab 2006 noch ein steuerbarer Finanzierungsbedarf von ca. 142 Mio. € besteht.

Abb. 8 – Übersicht, reduzierter Finanzbedarf in Mio. €

	RVO	Planungs- ziele	Reduzierte Ziele	Erreichter Stand	Programm- planung	davon 2004/05
Infrastruktur	1.240	552 100%	335 61%	192 35%	143	57
Wohnumfeld	444	253 100%	161 63%	85 34%	76	20
Gesamt	1.684	805	496	277	219	77
Mod/ Inst	75.743 WE	78.843 WE 100%	48.000 WE 60%	41.269 WE 52%		

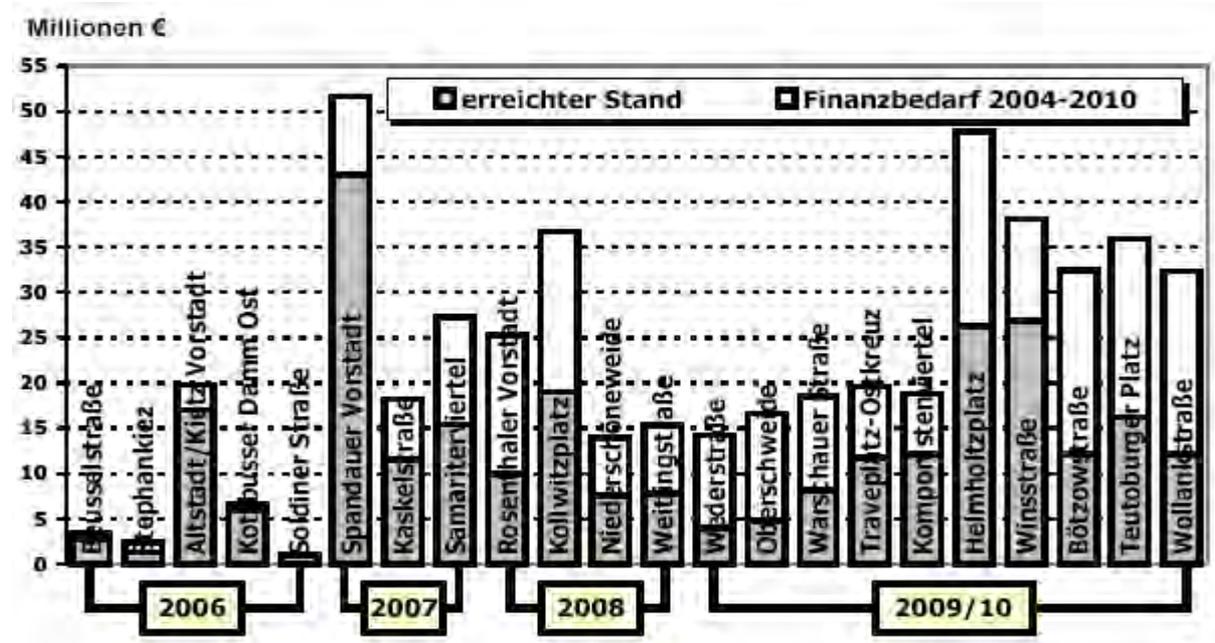
Gebiete mit hinreichendem Sanierungsfortschritt und sozialer Stabilität benötigen als „Selbstläufer“ keinen weiteren Einsatz der Erneuerungsinstrumente. Investitionen im öffentlichen Raum können jedoch die Nachhaltigkeit der Maßnahmen bzw. des Sanierungsergebnisses sichern. Weiterhin ist es notwendig, das Erreichte durch adäquate städtebaurechtliche Instrumente (z.B. Bebauungsplan, ErhaltungsVO) zu sichern.

Zeitplan für die Aufhebung der 22 Sanierungsgebiete der 9. – 11. Rechtsverordnung

In 8 Sanierungsgebieten haben die Durchführungen inzwischen einen Stand erreicht, der eine Aufhebung als Sanierungsgebiet 2006/ 2007 sachgerecht erscheinen lässt (vgl. Abb. 9a). Aufgrund des bestehenden, zwingend notwendigen Erneuerungsbedarfs bei der sozialen und kulturellen Infrastruktur und im öffentlichen Raum kann eine Aufhebung für 4 weitere Sanierungsgebiete erst für 2008 angestrebt werden, unter der Voraussetzung, dass zumindest 60% der festgelegten Ziele umgesetzt sind. Um den hohen Erneuerungsbedarf in den übrigen Gebieten noch in angemessenem Umfang abuarbeiten und eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB zu erreichen, ist eine Entlassung aus der Sanierung aus fachlicher Sicht erst 2009/2010 in Betracht zu ziehen.

Der erreichte Stand der Erneuerung der Wohnsubstanz liegt im Durchschnitt aller Gebiete bei 52% (vgl. Anhang – Anlage 25).

Abb. 9a – Finanzbedarf – Soziale und kulturelle Infrastruktur, Wohnumfeld 2004 - 2010



Demnach ergibt sich unter der Prämisse, dass in den Gebieten durch die in Punkt 1.3. vorgesehene Programmplanung eine wesentliche Gebietsverbesserung erreicht wurde, folgender Zeitplan (Abb. 9b):

Abb. 9b – Zeitplan für die Aufhebung

2006	2007	2008	2009 / 2010
Mitte - Beusselstraße - Soldiner Straße - Stephankiez	Mitte - Spandauer Vorstadt	Mitte - Rosenthaler Vorstadt	Neukölln - Wederstraße
Treptow - Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt	Friedrichshain – Kreuzberg - Samariterviertel	Pankow - Kollwitzplatz	Friedrichshain - Traveplatz -Ostkreuz - Warschauer Straße
Neukölln - Kottbusser Damm-Ost	Lichtenberg - Kaskelstraße	Treptow - Niederschöneeweide	Pankow - Wollankstraße - Komponistenviertel - Teutoburger Platz - Winsstraße - Helmholtzplatz - Bötzwstraße
		Lichtenberg - Weitlingstraße	Treptow – Köpenick - Oberschöneeweide

1.5 Neufassung der Leitsätze der Stadterneuerung

Mit Senatsbeschluss Nr. 3816/93 vom 31. August 1993 über die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wurden „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“ vom damaligen Senat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit den Senatsbeschlüssen Nr. 5237/94 vom 11. Oktober 1994 und Nr. 6328/95 vom 26. September 1995 – 10. und 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten – hat der Senat deren Geltung erweitert und auch für diese neuen Sanierungsgebiete bestätigt.

Die Leitsätze haben sich in der Vergangenheit bei der weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele und der Durchführung der Sanierung bewährt. Sie haben dazu beigetragen die Sanierung sozial verträglich zu gestalten und zügig umzusetzen.

Der Fortschritt der Sanierung und die erreichte Aufwertung der Gebiete einerseits, aber auch die veränderten finanziellen Rahmenbedingungen (fortdauernde Haushaltsnotlage Berlins) andererseits, erfordern eine Anpassung und Neuorientierung, zumal – in Folge der aktiven Neubautätigkeit und Sanierung in Berlin und auch im engeren Verflechtungsraum Brandenburgs – die Wohnungsknappheit in den meisten Marktsegmenten beseitigt worden ist.

Schwerpunkte dieser Neuorientierung sind :

- die Überprüfung und Anpassung der Sanierungsziele, insbesondere der Standards der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und zugleich die Verkürzung der Durchführungszeiträume, u.a. durch die Setzung von Prioritäten für alle Investitionsprojekte;
- die Konzentration der knappen öffentlichen Investitionsmittel auf notwendige öffentliche Einrichtungen und den öffentlichen Raum;
- die Unterstützung privaten Engagements zur Erneuerung der Wohngebäude und zugleich die Sicherung der sozialen Sanierungsziele.

Mit diesen neuen Leitsätzen werden Sanierungsziele grundsätzlicher und gesamtstädtischer Bedeutung geändert (§ 26 AGBauGB).

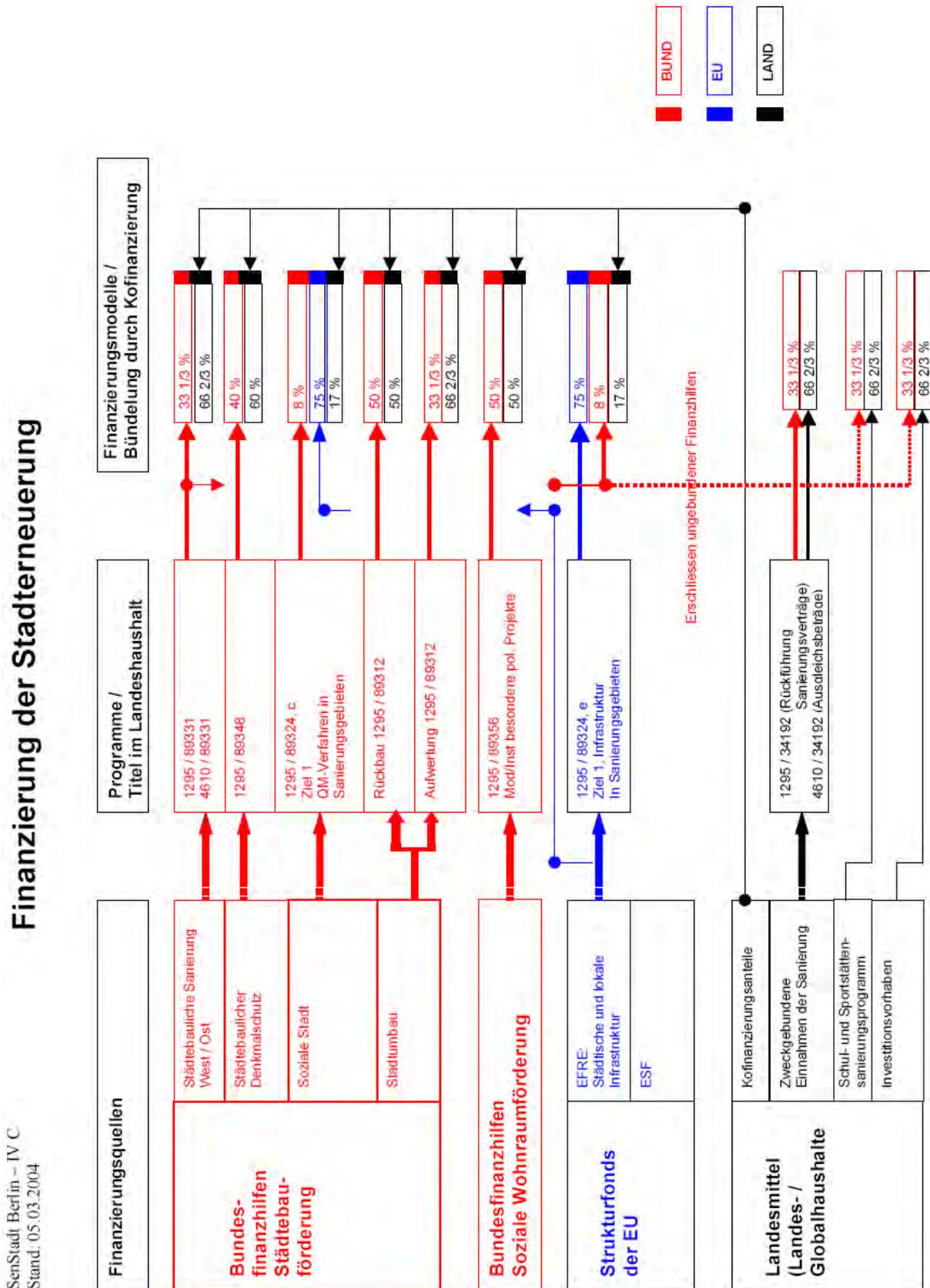
Der Senat hat in seiner Sitzung am 01. Februar 2005 die neuen „Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin“ (Senatsbeschluss Nr.: 2334/05) zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Finanzierung und Förderprogramme der Stadterneuerung

2.1 Finanzierungsstruktur der Stadterneuerung

Mit dem Doppelhaushaltsplan 2002/2003 begrenzte Berlin die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf die Kofinanzierung von Finanzhilfen des Bundes und Mitteln des Strukturfonds EFRE. Die bis 2001 übliche überproportionale Finanzierung der Stadterneuerung aus Landesmitteln wurde für die Förderprogramme ab 2002 eingestellt. Dieses betraf vorrangig die Förderung der Wohnungsmodernisierung, die eingestellt wurde. Sockel der Finanzierung sind die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, mit denen sich der Bund zwischen 33 1/3 und 50 % an den Ausgaben beteiligt, und Mittel der europäischen Strukturfonds EFRE, mit denen sich die EU an Maßnahmen der stadtweiten und lokalen Infrastruktur im Gebiet Ziel-1 mit bis zu 75 % und Ziel-2 bis zu 50 % beteiligt. Die nationale Kofinanzierung des Strukturfonds EFRE aus der Städtebauförderung reduziert den Anteil Berlins im Ziel-1-Gebiet auf ca. 17 % der Ausgaben. Die Finanzierungsstruktur ist der folgenden Abb. 10 zu entnehmen.

Abbildung 10 – Finanzierung der Stadterneuerung



SenStadt Berlin – IV C
 Stand: 05.03.2004

2.2 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

2.2.1 Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung

Der Bund gewährt gemäß § 164 b 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.

In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen in den alten und neuen Ländern. Die Verteilung der Bundesfinanzhilfen trägt dabei den nach wie vor den in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins 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 Ressourcen schonende Stadt- und Dorfentwicklung,
- die Behebung sozialer Missstände
- die Stabilisierung der Wohnungsmarktlage

Seit 1971 mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wurden vom Bund mit den jeweiligen Bundesprogrammen bisher Finanzhilfen in Höhe von ca. 9,872 Mrd. € zur anteiligen Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung den Bundesländern bereit gestellt.

Der Anteil Berlins liegt bei ca. 672 Mio. €.

Hiervon wurden bis Ende 2003 Finanzhilfen in Höhe von ca. 584 Mio. € eingesetzt und dem Haushalt von Berlin zugeführt (Abb. 11).

Abb. 11 - Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung - 1971 bis 2003 in T€

Teilprogramme der Städtebauförderung des Bundes	Bundesfinanzhilfen	Anteil Berlins zugeteilt bis 31.12.2003	Abgerufene Bundesfinanzhilfen bis 31.12.2003	Abgerechnete Bundesfinanzhilfen	Bemerkungen
1	2	3	4	5	6
1) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – West (einschl. Berlin-West)	4.692.860	262.569	254.854	9.456	
2) Städtebauförderung-Ost (einschl. Berlin-Ost) mit den Teilprogrammen:					
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1.952.493	162.362	140.935	0	
Städtebaulicher Denkmalschutz	1.307.656	110.017	88.896	0	
Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (bis einschl. 2002)	231.745	36.395	31.858	0	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung von Wohngebieten	51.129	4.346	4.346	0	
Städtebauliche Planungsleistungen	51.129	0	0	0	Keine Beteiligung Berlins
Erschließung von Wohngebieten	204.517	16.580	16.406	0	
Sofortprogramm 1990/1991	531.360	35.447	35.447	35.447	
Städtebauliche Modellvorhaben	186.565	0	0	0	Keine Beteiligung Berlins
Oderprogramm Hochwasser	20.452	0	0	0	Keine Beteiligung Berlins
Stadtumbau-Ost	306.776	27.078	4.565	0	Ohne Wohneigentumsprogramm und Wettbewerb Stadtumbau-Ost
3) Soziale Stadt	335.640	17.039	7.263	0	
Summe	9.872.322	671.833	584.570	44.903	

Bundesprogramme im Berichtszeitraum

Die Verwaltungsvereinbarungen 2002 und 2003 sehen ca. 628 Mio. € bzw. 516 Mio. € Bundesfinanzhilfen für folgende Programmbereiche an die Länder vor, davon insbesondere für die

- aa) Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Dörfern nach den §§ 136 bis 171 BauGB in allen Ländern (2002 = ca. 112 Mio. € neue Länder, 142 Mio. € alte Länder und 2003 = 112 Mio. € neue Länder, 42 Mio. € alte Länder); einschließlich
- ab) der Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern nach Maßgabe der Entscheidung der Länder (vgl. Protokollnotiz Nr. 1 zu Artikel 2);
- Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den neuen Ländern (2002 und 2003 jeweils ca. 102 Mio. €);
- Förderung von "Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" (2002 ca. 77 Mio. € und 2003 80 Mio. € für alle Länder).
- Förderung von Maßnahmen des Stadtumbaus in den neuen Ländern (2002 und 2003 jeweils 153 Mio. €) für Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung

Im Jahr 2002 entfielen auf Berlin 8,828 %, d.h. 9,93 Mio. € auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost, (davon 0,182 Mio. € für die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete), 9,028 Mio. € auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz, 3,954 Mio. € auf das Teilprogramm Soziale Stadt und 16,949 Mio. € auf den Stadtumbau Ost.

Im Jahr 2003 entfielen auf Berlin 8,843 %, d.h. 9,947 Mio. € auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost, (davon 0,182 Mio. € für die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete) 9,043 Mio. € auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz, 3,736 Mio. € auf das Teilprogramm Soziale Stadt und 15,798 Mio. € auf den Stadtumbau Ost.

Das Bundesprogramm für die alten Bundesländer und den Westteil von Berlin betrug im Jahr 2002 142,033 Mio. € (davon für Berlin 5,755 Mio. € = 4,052 %) und im Jahr 2003 42 Mio. € (davon für Berlin 1,572 Mio. € = 3,744 %).

Abb. 12 – Gegenüberstellung Verwaltungsvereinbarung „Städtebauförderung“ 2002/2003/2004 in T €

Programme	VV	Programmvolume Berlin			Bundesfinanzhilfen gesamt
		vom Bund	Berlin	Summe	
Städtebauförderung Sanierung – West	2002	5.755,0	11.510,0	17.265,0	142.033,0
	2003	1.572,0	3.144,0	4.716,0	42.000,0
	2004	2.934,0	5.868,0	8.802,0	83.314,0
Städtebauförderung Sanierung – Ost einschl. Wohnumfeldprogramm Ost	2002	9.930,0	19.860,0	29.790,0	112.484,0
	2003	9.947,0	19.894,0	29.841,0	112.485,0
	2004	8.642,0	17.284,0	25.926,0	101.866,0
Städtebaulicher Denkmalschutz	2002	9.028,0	13.542,0	22.570,0	102.258,0
	2003	9.025,0	13.538,0	22.563,0	102.258,0
	2004	7.856,0	11.784,0	19.640,0	92.604,0
Soziale Stadt	2002	3.954,0	7.908,0	11.862,0	76.694,0
	2003	3.736,0	7.472,0	11.208,0	80.000,0
	2004	3.787,0	7.574,0	11.361,0	72.447,0
Stadtumbau-Ost	2002	16.949,0	22.568,5	39.517,5	194.803,0
	2003	15.798,0	22.566,5	38.364,5	178.953,0
	2004	11.785,0	17.677,5	29.462,5	138.906,0
Davon					
Stadtumbau – Rückbau	2002	6.770,5	6.770,5	13.541,0	76.694,0
	2003	6.768,5	6.768,5	13.537,0	76.694,0
	2004	5.892,5	5.892,5	11.785,0	69.453,0
Stadtumbau – Aufwertung	2002	6.770,5	13.541,0	20.311,5	76.694,0
	2003	6.768,5	13.537,0	20.305,5	76.694,0
	2004	5.892,5	11.785,0	17.677,5	69.453,0
Stadtumbau – Wohneigentum	2002	2.257,0	2.257,0	4.514,0	25.565,0
	2003	2.261,0	2.261,0	4.522,0	25.565,0
	2004	0,0	0,0	0,0	0,0
Stadtumbau – Wettbewerbe	2002	1.151,0	0,0	1.151,0	15.850,0
	2003	0,0	0,0	0,0	0,0
	2004	0,0	0,0	0,0	0,0
Summen	VV 2002	45.616,0	75.388,5	121.004,5	628.272,0
	VV 2003	40.078,0	66.614,5	106.692,5	515.696,0
	VV 2004	35.004,0	60.187,5	95.191,5	489.137,0

Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen

Die im Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen werden vom Bund über fünf Jahre finanziert (i.d.R. davon im 1. Jahr 5 %, im 2. Jahr 25 %, im 3. Jahr 35 %, im 4. Jahr 20 % und im 5. Jahr 15 %). Die Berlin übertragenden Anteile sind aus Abb. 13 zu entnehmen.

Da die im Haushaltsjahr 2002 von Berlin etatisierten Mittel zur erforderlichen Komplementierung der Bundesfinanzhilfen des Teilprogramms städtebaulicher Denkmalschutz nicht ausreichten, musste beim BMVBW eine Umschichtung von Finanzhilfen zum Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die neuen Länder in Höhe von 3,646 Mio. € beantragt werden. Dieser hat der Bund zugestimmt.

Abb. 13 - Finanzhilfen - Bundesprogramme 1998 bis 2003 - VV-Städtebauförderung

Zweckbindung	Betrag	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2002-2007
Programm 1998								
San: Berlin-Ost	11.426.760	1.714.010						1.714.010
San: Berlin-West	1.895.870	284.380						284.380
Neub: Berlin-Ost	2.847.895	427.184						427.184
Denk: Berlin-Ost	8.927.160	1.339.070						1.339.070
Summe	25.097.685	3.764.644						3.764.644
Programm 1999								
San: Berlin-Ost	11.573.360	2.314.670	1.736.000					4.050.670
San: Berlin-West	1.895.870	379.170	284.380					663.550
Neub: Berlin-Ost	2.884.647	576.929	432.697					1.009.626
Denk: Berlin-Ost	9.041.690	1.808.340	1.356.250					3.164.590
Soz: Berlin-West+Ost	2.623.950	524.790	393.593					918.383
Summe	28.019.517	5.603.899	4.202.920					9.806.819
Programm 2000								
San: Berlin-Ost	11.662.360	4.081.830	2.332.470	1.749.350				8.163.650
San: Berlin-West	1.895.870	663.550	379.170	0,284.380				1.327.100
Neub: Berlin-Ost	2.906.848	1.017.397	581.370	0,436.027				2.034.794
Denk: Berlin-Ost	9.111.220	3.188.930	1.822.240	1,366.680				6.377.850
Soz: Berlin-West+Ost	2.686.839	940.394	537.368	0,403.026				1.880.788
Summe	28.263.137	9.892.101	5.652.618	4,239.463				19.784.182
Programm 2001								
San: Berlin-Ost	11.539.330	2.884.830	4.038.760	2,307.870	1.730.900			10.962.360
San: Berlin-West	4.006.990	1.001.750	1.402.450	0,801.400	601.050			3.806.650
Neub: Berlin-Ost	2.876.191	719.048	1.006.667	0,575.238	431.429			2.732.382
Denk: Berlin-Ost	9.015.100	2.253.775	3.155.280	1,803.020	1.352.265			8.564.340
Soz: Berlin-West+Ost	4.038.183	1.009.546	1.413.364	0,807.637	605.727			3.836.274
Summe	31.475.794	7.868.949	11.016.521	6,295.165	4.721.371			29.902.006
Programm 2002								
San: Berlin-Ost	13.394.330	429.850	3.348.583	4,688.017	2.678.867	2.249.016		13.394.333
San: Berlin-West	5.755.000	187.000	1.033.000	1,812.000	1.455.000	964.000	304.000	5.755.000
Neub: Berlin-Ost	181.667	9.083	45.417	0,063.583	36.333	27.250		181.666
Denk: Berlin-Ost	5.382.000	269.100	1.345.500	1,883.700	1.076.400	807.300		5.382.000
Soz: Berlin-West+Ost	3.954.000	197.700	988.500	1,383.900	790.800	593.100		3.954.000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	6.770.500	1.015.575	1,692.625	2,369.675	1.015.575	677.050		6.770.500
StU: Berlin-Ost-Aufw.	6.770.500	338.525	1,692.625	2,369.675	1.354.100	1.015.575		6.770.500
Summe	42.207.997	2.446.833	10.146.250	14,570.550	8.407.075	6.333.291	304.000	42.207.999
Programm 2003								
San: Berlin-Ost	9.765.333		488.266	2,441.333	3.417.867	1.953.067	1.464.800	9.765.333
San: Berlin-West	1.572.000		79.000	0,393.000	550.000	314.000	236.000	1.572.000
Neub: Berlin-Ost	181.667		9.083	0,045.417	63.583	36.333	27.250	181.666
Denk: Berlin-Ost	9.025.000		451.250	2,256.250	3.158.750	1.805.000	1.353.750	9.025.000
Soz: Berlin-West+Ost	3.736.000		186.800	0,934.000	1.307.600	747.200	560.400	3.736.000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	6.770.500		1.015.575	1,692.625	2.369.675	1.015.575	677.050	6.770.500
StU: Berlin-Ost-Aufw.	6.765.500		338.275	1,691.375	2.367.925	1.353.100	1.014.825	6.765.500
Summe	37.816.000		2.568.249	9,454.000	13,235.400	7,224.275	5,334.075	37,815.999
Gesamtzuteilung	192.880.130	29.576.426	33.586.558	34,559.178	26,363.846	13,557.566	5,638.075	143,281.649
1998-2003; davon:								
Landesteil Ost	158.819.558	24.388.146	26.888.933	27,739.835	21,053.669	10,939.266	4,537.675	115,547.524
Landesteil West	17.021.600	2.515.850	3.178.000	3,290.780	2,606.050	1,278.000	540.000	13,408.680
Landesteil West+Ost*	17.038.972	2.672.430	3.519.625	3,528.563	2,704.127	1,340.300	560.400	14,325.445

*Soziale Stadt

1) West - Sanierung West	17.021.600	9 %		1) West	17.021.600	9 %	
2) Ost - Sanierung Ost	69.361.473	36 %		2) Ost	158.819.558	82 %	
Ost - Denkmalschutz	50.502.170	26 %		3) West+Ost	17.038.972	9 %	
Ost - Neubaugebiete	11.878.915	6 %			192.880.130	100 %	
Ost - Stadtumbau	27.077.000	14 %					
3) West+Ost - Soziale Stadt	17.038.972	9 %					
	192.880.130	100 %					

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

Die übrigen Förderungsmittel werden als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen eingesetzt unter dem 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 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 (vgl. Abschnitt 3).

2.2.2 Landesprogramme Berlins zu den Bundesprogrammen

Auf Grund der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen über die Städtebauförderung ist für das Bundesprogramm für jedes Teilprogramm der Verwaltungsvereinbarung ein Landesprogramm aufzustellen.

Es umfasst die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete), deren Mitfinanzierung durch den Bund erwartet wird, und bewirkt deren Aufnahme in das Bundesprogramm.

Da nach der Verfassung von Berlin 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 Bezirksplänen bzw. dem Einzelplan 12 zu finanzieren.

Die Landesprogramme Berlins umfassen neben den Finanzhilfen des Bundes(33 1/3%, 40% bzw. 50% je nach Teilprogramm) auch die zur Kofinanzierung einzusetzenden Haushaltsmittel Berlins.

Die Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen der Jahre 2002 und 2003 verpflichten Berlin zum Erwirken von Finanzhilfen der Bundesprogramme jeweils fünf Landesprogramme aufzustellen:

- Landesprogramm zum Bundesprogramm-Ost "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (städtebauliche Weiterentwicklung von Großsiedlungen),
- Landesprogramm zum Bundesprogramm-West "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen",
- Landesprogramm zum Bundesprogramm-Ost "Städtebaulicher Denkmalschutz"
- Landesprogramm "Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt".
- Landesprogramm "Stadtumbau in den neuen Ländern"

Die Aufteilung des Gesamtvolumens der Landesprogramme ist der Abbildung 14 zu entnehmen.

Abb. 14 - Landesprogramme 1998 bis 2003 zu den Finanzhilfen VV-Städtebauförderung - in Euro

Jahr	Volumen*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2002-2007
Programm 1998								
San: Berlin-Ost	34.280.280	5.142.030						5.142.030
San: Berlin-West	5.687.610	853.140						853.140
Neub: Berlin-Ost	8.543.685	1.281.552						1.281.552
Denk: Berlin-Ost	26.781.480	4.017.210						4.017.210
Summe	75.293.055	11.293.932						11.293.932
Programm 1999								
San: Berlin-Ost	34.720.080	6.944.010	5.208.000					12.152.010
San: Berlin-West	5.687.610	1.137.510	853.140					1.990.650
Neub: Berlin-Ost	8.653.941	1.730.787	1.298.091					3.028.878
Denk: Berlin-Ost	27.125.070	4.520.850	4.068.750					8.589.600
Soz: Berlin-West+Ost	7.871.850	1.574.370	1.180.779					2.755.149
Summe	84.058.551	15.907.527	12.608.760					28.516.287
Programm 2000								
San: Berlin-Ost	34.987.080	12.245.490	6.997.410	5.248.050				24.490.950
San: Berlin-West	5.687.610	1.990.650	1.137.510	853.140				3.981.300
Neub: Berlin-Ost	34.987.080	12.245.490	1.744.110	1.308.081				15.297.681
Denk: Berlin-Ost	22.778.050	7.972.325	5.466.720	4.100.040				17.539.085
Soz: Berlin-West+Ost	8.060.517	2.821.182	1.612.104	1.209.078				5.642.364
Summe	106.500.337	37.275.137	16.957.854	12.718.389				66.951.380
Programm 2001								
San: Berlin-Ost	34.617.990	8.654.490	12.116.280	6.923.610	5.192.700			32.887.080
San: Berlin-West	12.020.970	3.005.250	4.207.350	2.404.200	1.803.150			11.419.950
Neub: Berlin-Ost	84.789.411	2.157.144	3.020.001	1.725.714	1.294.287			8.197.146
Denk: Berlin-Ost	22.537.750	6.761.325	9.465.840	5.409.060	4.056.795			25.693.020
Soz: Berlin-West+Ost	12.114.549	3.028.638	4.240.092	2.422.911	1.817.181			11.508.822
Summe	166.080.670	23.606.847	33.049.563	18.885.495	14.164.113			89.706.018
Programm 2002								
San: Berlin-Ost	40.182.990	1.289.550	10.045.749	14.064.051	8.036.601	6.747.048		40.182.999
San: Berlin-West	17.265.000	561.000	3.099.000	5.436.000	4.365.000	2.892.000	912.000	17.265.000
Neub: Berlin-Ost	12.114.549	3.028.638	136.251	190.749	108.999	81.750		3.546.387
Denk: Berlin-Ost	13.455.000	672.750	4.036.500	5.651.100	3.229.200	2.421.900		16.011.450
Soz: Berlin-West+Ost	11.862.000	593.100	2.965.500	4.151.700	2.372.400	1.779.300		11.862.000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	13.541.000	2.031.150	3.385.250	4.739.350	2.031.150	1.354.100		13.541.000
StU: Berlin-Ost-Aufw.	20.311.500	1.015.575	5.077.875	7.109.025	4.062.300	3.046.725		20.311.500
Summe	128.732.039	9.191.763	28.746.125	41.341.975	24.205.650	18.322.823	912.000	122.720.336
Programm 2003								
San: Berlin-Ost	29.295.999		1.464.798	7.323.999	10.253.601	5.859.201	4.394.400	29.295.999
San: Berlin-West	4.716.000		237.000	1.179.000	1.650.000	942.000	708.000	4.716.000
Neub: Berlin-Ost	545.001		27.249	136.251	190.749	108.999	81.750	544.998
Denk: Berlin-Ost	22.562.500		1.128.125	5.640.625	7.896.875	4.512.500	3.384.375	22.562.500
Soz: Berlin-West+Ost	11.208.000		560.400	2.802.000	3.922.800	2.241.600	1.681.200	11.208.000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	13.541.000		2.031.150	3.385.250	4.739.350	2.031.150	1.354.100	13.541.000
StU: Berlin-Ost-Aufw.	20.296.500		1.014.825	5.074.125	7.103.775	4.059.300	3.044.475	20.296.500
Summe	102.165.000		6.463.547	25.541.250	35.757.150	19.754.750	14.648.300	102.164.997
Insgesamt	662.829.652	97.275.206	97.825.849	98.487.109	74.126.913	38.077.573	15.560.300	421.352.950
1998-2003; davon:								
Berlin-Ost	560.647.936	81.710.366	77.732.974	78.029.080	58.196.382	30.222.673	12.259.100	338.150.575
Berlin-West	51.064.800	7.547.550	9.534.000	9.872.340	7.818.150	3.834.000	1.620.000	40.226.040
Berlin-West+Ost	51.116.916	8.017.290	10.558.875	10.585.689	8.112.381	4.020.900	1.681.200	42.976.335

*) Die Finanzhilfen und die Komplementärmittel Berlins sind das Programmvolumen:
zu "San, Neub, Soz, StU-Aufw": Bund beteiligt sich am Programmvolumen zu einem Drittel;
zu "D": Bund beteiligt sich am Programmvolumen mit 40 v. H.;
zu "StU-Rückb": Bund beteiligt sich am Programmvolumen mit 50 v.H.
Berlin (Land und Gemeinde) hat die Finanzhilfen des Bundes zu komplementieren.

1) West - Sanierung West	51.064.800	8 %	West	51.064.800	8 %
2) Ost - Sanierung Ost	208.084.419	31 %	Ost	560.647.936	84 %
2) Ost - Denkmalschutz	135.239.850	20 %	West+Ost	51.116.916	8 %
2) Ost - Neubaugebiete	149.633.667	23 %		662.829.652	100 %
2) Ost - Stadtbau	51.116.916	8 %			
3) West+Ost - Soziale Stadt	67.690.000	10 %			
	662.829.652	100 %			

Nachweis im Haushalt Berlins

zu aa)

Kapitel 4610, Titel 893 31

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

Kapitel 1295, Titel 893 31

(Kosten der Sanierungsträger und -beauftragten, Grunderwerb, sozio-kulturelle Projekte, Betriebsverlagerungen usw.); Kofinanzierung der EFRE – Mittel bei Kapitel 1295, Titel 893 24 Buchstabe e, Kapitel 1295, Titel 883 05 "Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten"

und

zu ab)

Kapitel 1295, Titel 893 24, Buchstabe b

Programm "Wohnumfeld-Ost"

zu b)

Kapitel 1295, Titel 893 48

Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz"

zu c)

Kapitel 1295, Titel 893 24, Buchstabe c, d

"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf" – "Die Soziale Stadt". Für Berlin sind das die 17 Gebiete des "Quartiersmanagements"

zu d)

Kapitel 1295, Titel 893 12

(Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen und auf Dauer nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kitas und Schulen sowie die Aufwertung von Stadtquartieren)

2.2.3 Sicherung der Ausschöpfung der Bundesfinanzhilfen

Mit den Verwaltungsvereinbarungen (VV) – Städtebauförderung 2002 und 2003 stehen Berlin Bundesfinanzhilfen in Höhe von 42,208 Mio. € bzw. 37,816 Mio. € zur Verfügung, soweit Berlin komplementäre Landesmittel in Höhe von 74,954 Mio. € bzw. 64,349 Mio. € bereitstellt. Im Doppelhaushaltsplan 2002/2003 sind die Berlin zustehenden Bundesfinanzhilfen erstmals mangels ausreichender komplementärer Landesmittel nur teilweise veranschlagt worden. Aus der VV 2002 sind 16,491 Mio. € Bundesfinanzhilfen, aus der VV 2003 sind weitere 11,048 Mio. € nicht gegenfinanziert – zusammen somit 27,539 Mio. € -.

Diese bisher durch die Stadterneuerungsprogramme/-titel nicht gebundenen Bundesfinanzhilfen können dennoch ganz oder anteilig für Berlin gesichert werden. Voraussetzung ist der Nachweis zweckentsprechender Ausgaben aus Landesmitteln in Höhe von 76,7 Mio. € in den Jahren 2002 – 2007 an anderer Stelle im Landeshaushalt Berlin bzw. in den Globalhaushalten der Bezirke. SenStadt – IV C – hat dazu die im Doppelhaushaltsplan 2002/2003 und in der Investitionsplanung 2002 – 2006 veranschlagten Landesmaßnahmen, die zur Komplementärfinanzierung der Bundesfinanzhilfen geeignet sind, erfasst.

Ausgewertete Unterlagen:

- - Doppelhaushaltsplan 2002/2003, Einzelplan 12 (insgesamt)
- Investitionsplanung Berlin 2002 – 2006, Hochbauvorhaben Einzelpläne 1 – 29 und Hoch- und Tiefbauvorhaben Bezirke
- - Schul- und Sportstättenanierungsprogramm
- - Hoch- und Tiefbauvorhaben der baulichen Unterhaltung der Bezirke

Auswertungskriterien der förderfähigen Vorhaben:

Lage: in Sanierungsgebieten, Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quartiermanagement), Großsiedlungen Ost, Gebieten des Stadtumbau Ost und des Städtebaulichen Denkmalschutzes

Förderfähige Maßnahmen: insbesondere investive Vorhaben der sozio-kulturellen

und verkehrlichen Infrastruktur und des Wohnumfeldes
Finanzierung durch Doppelhaushaltsplan 2002/2003 bzw. Investitionsplanung 2002 bis 2006 gesichert:

Ergebnis:

Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass die Bundesfinanzhilfen der VV Städtebauförderung 2002 voraussichtlich ausgeschöpft werden können.

Aufgrund der Beschränkungen der Haushalts- und Wirtschaftsführungen im Haushaltsjahr 2003 und der späten Mitteilung des BMVBW vom 19.08.2003 zum Inkrafttretens der VV 2003 ist dieses Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Abb. 15 - VV-Städtebauförderung Berlin 2002 – T€

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert			Offene Finanzierung - Nichtinanspruchnahme von Bundesmitteln		
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe
Sanierung West	5.755	11.510	17.265	3.500	7.000	10.500	2.255	4.510	6.765
Stadtumbau West	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Ost	13.394	26.789	40.183	5.867	11.735	17.602	7.527	15.054	22.581
Denkmal-schutz	5.382	8.073	13.455	4.400	6.600	11.000	982	1.473	2.455
Neubau-gebiete	182	363	545	182	363	545	0	0	0
Soziale Stadt	3.954	7.908	11.862	1.664	3.329	4.993	2.290	4.579	6.869
Stadtumbau Ost	13.541	20.312	33.853	10.104	13.437	23.541	3.437	6.875	10.312
davon Rückbau	6.771	6.771	13.542	6.771	6.771	13.542	0	0	0
davon Aufwertung	6.771	13.541	20.312	3.333	6.667	10.000	3.438	6.874	10.312
Summe	42.208	74.955	117.163	25.717	42.464	68.181	16.491	32.491	48.982

Abb. 16 - VV-Städtebauförderung Berlin 2003 – T€

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert			Offene Finanzierung - Nichtinanspruchnahme von Bundesmitteln		
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe
Sanierung West	1.572	3.144	4.716	1.572	3.144	4.716	0	0	0
Stadtumbau West	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanierung Ost	9.765	19.531	29.296	8.272	16.545	24.817	1.493	2.986	4.479
Denkmal-schutz	9.025	13.538	22.563	4.400	6.600	11.000	4.625	6.938	11.563
Neubau-gebiete	182	363	545	182	363	545	0	0	0
Soziale Stadt	3.736	7.472	11.208	2.238	4.475	6.713	1.498	2.997	4.495
Stadtumbau Ost	13.536	20.302	33.838	10.104	13.437	23.541	3.432	6.865	10.297
davon Rückbau	6.771	6.771	13.542	6.771	6.771	13.542	0	0	0
davon Aufwertung	6.766	13.531	20.297	3.333	6.667	10.000	3.433	6.864	10.297
Summe	37.816	64.350	102.166	26.768	44.564	71.332	11.048	19.786	30.834

2.2.4 Finanzielle Abwicklung der Bund-Länderprogramme

“Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen”

Auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen 1998 bis 2003 zur Städtebauförderung hat der Bund dem Land Berlin Finanzhilfen in Höhe von 86.383 T€ für “Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen” übertragen.

Die Bundesfinanzhilfen werden mit 172.766 T€ aus dem Landeshaushalt kofinanziert.

Die Bund-Länder-Programme 1998 bis 2003 umfassen damit ein Programmvolumen von 259.149 T€, das mit 207.084 T€ (80,3%) im Ostteil Berlins kassenwirksam wurde bzw. durch Verpflichtungen gebunden ist.

Die betreffenden Ausgaben des Titels 893 31 umfassen für die Einzelpläne 12 und 46 im Jahr 2002 insgesamt 34.187 T€ und im Jahr 2003 insgesamt 26.560 T€.

Von den für Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 bis 164 BauGB im Berichtszeitraum insgesamt gezahlten Beträgen betreffen ausweislich

- Die Sanierungsmaßnahmen im Ostteil Berlins
im Jahr 2002 i.H.v. 23.871 T€ (~ 67 v.H.),
im Jahr 2003 i.H.v. 17.615 T€ (~ 58 v.H.)
und
- Die Sanierungsmaßnahmen im Westteil Berlins
im Jahr 2002 10.316 T€ (~ 29 v.H.),
im Jahr 2003 8.945 T€ (~ 30 v.H.)

Darüber hinaus wurden zu Lasten des Titels 893 31 im Jahr 2002 1.647 T€ (~ 5 v.H.) und im Jahr 2003 3.758 T€ (~ 12v.H.) maßnahmenübergreifende Zahlungen geleistet – z.B. an Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zwecks Grunderwerb für sanierungsbedingte Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen, die den betreffenden Sanierungsmaßnahmen erst mit den Verwendungsnachweisen zuzuordnen sind und solange von der Beteiligung des Bundes an den Ausgaben ausgenommen wurden.

Ausgaben – Kapitel 1295 und 4610, Titel 893 31

Die Ausgaben für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die auf den Titel 893 31 entfallen, sind für den Berichtszeitraum für 2002 und 2003 sowie die Kapitel 1295 und 4610 sowohl gesondert als auch für beide Kapitel zusammenfassend nach den Hauptgruppen der Kosten im Anhang als Anlage 26.1 – 26.6 dargestellt.

“Städtebaulicher Denkmalschutz” Ausgaben - Kapitel 1295, Titel 893 48

Die Ausgaben beim Titel 893 48 (Kapitel 1295) auf Grund des Landesprogramms “Städtebaulicher Denkmalschutz” 2002 und 2003 sind für die zu unterscheidenden Städtebaumaßnahmen im Anhang in der Anlage 26.7 dargestellt.

“Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ / Quartiersmanagement.

Hierzu wird dem Hauptausschuss gesondert berichtet (vgl. rote Nummer 2753).

“Stadtumbau-Ost“

(siehe Bericht zu Abschnitt. 4)

2.2.5 Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten, Ausgleichsbeträge

Die Einnahmen für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 5,3 Mio. € in 2002 und 8,5 Mio. € in 2003, bei den Titeln 119 27 und 341 92 der Kapitel 1295 und 4610 sind für den Berichtszeitraum nach Kostengruppen im Anhang als Anlage 27.1 – 27.4 dargestellt.

Einsatz der zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten

Seit 2003 ist verfahrens- und förderrechtlich im Benehmen mit dem Bund geregelt, dass Rückflüsse bzw. Einnahmen der Städtebauförderung zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen in den Sanierungsgebieten eingesetzt werden können. Hierbei handelt es sich zum einen um Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln aus der Abrechnung der Verträge unternehmerischen und treuhänderischer Sanierungsträger bei Kapitel 1295, sowie zum anderen um vereinnahmte Ausgleichsbeträge der Bezirke (Kapitel 4610).

Über das Verfahren des zweckgebundenen Einsatzes der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen wurden die Bezirke mit Schreiben vom 25.08.2003, das von der Senatsverwaltung für Finanzen mitgezeichnet wurde, informiert. Die Einnahmen sind in dem jeweiligen Sanierungsgebiet, in dem sie erhoben werden und mit Zustimmung der

Landesbehörde (SenStadt IVC) auch in den übrigen Sanierungsgebieten im Bezirk einzusetzen. Voraussetzung dabei ist, dass das Gebiet zum Zeitpunkt des Mitteleinsatzes noch förmlich festgelegt ist oder Aufgaben der Abwicklung der Sanierung daraus finanziert werden.

- Gefördert werden Projekte der sozialen, kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes, die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit hoher Priorität aufgenommen sind. Hierzu sind die Bezirke mit o.g. Rundschreiben verpflichtet worden.

Hinsichtlich des Einsatzes der Rückflüsse, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingehen, gelten für die Projektauswahl die skizzierten Grundsätze der Programmplanung analog.

Die Projekte werden von den Bezirken bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beantragt und bei Förderfähigkeit werden die notwendigen Mittel zur auftragsweisen Bewirtschaftung an die Bezirke übertragen.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB

Die aktuelle Grundlage für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Berlin sind die am 30.04.2003 in Kraft getretenen "Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge)".

Bisher wurden nach den Angaben der Bezirke, insbesondere für die von 1972 bis 1985 festgelegten, inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebiete des ersten und zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin- West (1. bis 8. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten) Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 20,1 Mio. € festgesetzt (Abb. 17).

Die bis einschließlich der 4. Aufhebungsverordnung geltend gemachten Ausgleichsbeträge sind abschließend. Die in der 5. bis 7. Aufhebungsverordnung dargestellten Beträge stellen den derzeitigen Bearbeitungsstand dar.

**Abb. 17 - Tabelle Stand der Erhebung der Ausgleichsbeträge
in den gem. § 162 BauGB aufgehobenen Gebieten der 1.- 8. RVO**

1. AufhebungsVO (27.11.88 in Kraft)				
Bez	Gebiet	Nr. der RVO	Gebietsgröße in ha	Ausgleichsbeträge (€) festgesetzt
01	Tier – Stromstr.	1.	0, 3	10.414
01	Wedd – Brienzer Str.	1.	0, 5	0
01	Wedd – Gerichtstr.	1.	1, 5	0
01	Wedd – Ruheplatzstr.	1.	0, 3	0
01	Wedd – Schulzendorfer Str.	3.	1, 6	0
01	Wedd – Courbiereplatz	4.	1, 4	0
02	FrKr – Manteuffelstr.	1.	1, 1	0
02	FrKr – Eisenbahnstr.	1.	0, 4	0
02	FrKr – Lindenstraße	1.	0, 4	0
04	ChWi – Schustehrusstr.	1.	0, 2	0
05	Span – Neuendorfer Str.	1.	4, 5	0
05	Span – Seegefelder Str.	1.	1, 7	0
07	TSch – Goltzstraße	1.	0, 4	0
07	TSch – Machonstraße	1.	2, 5	0
12	Rein – Holländerstr.	1.	0, 7	0
1. AufhebVO gesamt			17, 3	10.414
2. AufhebungsVO (29.9.95 in Kraft)				
01	Tier – Turmstr.	1.	11, 0	1.139.236
01	Tier – Werftstr.	1.	1, 8	276.528
01	Wedd – Brunnenstr.	1.	96, 4	1.908.269
01	Wedd – Nettelbeckplatz	1.	4, 1	266.625
04	ChWi – Klausenerplatz	1.	32, 5	1.938.764
04	ChWi – Opernviertel	1.	11, 1	213.113
06	StZe – Woltmannweg	2.	21, 2	546.962
08	Neuk – Rollbergstr.	1.	19, 7	4.781
2. AufhebVO gesamt			197, 8	6.294.278
3. AufhebungsVO (30.5.98 in Kraft)				
01	Tier – Unionplatz	1.	0, 9	25.823
01	Tier – Kurfürstenstr.	5.	4, 8	1.468.850
01	Wedd - Neue Hochstr.	7.	0, 4	0
01	Wedd – Sparrplatz	7.	1, 1	0
02	FrKr – Mariannenplatz – Nord	8.	2, 0	4.282
05	Span - Altstadt-Spandau	3.	31, 4	2.191.259
3. AufhebVO gesamt			40, 6	3.790.214
4. AufhebungsVO (30.06.99 in Kraft)				
07	TSch – Bülowstr.	1.	63, 1	8.533.337
5. AufhebungsVO (28.06.02 in Kraft)				
02	FrKr – Kottbusser Tor	1.	104, 9	972.657
6. AufhebungsVO (11.09.03 in Kraft)				
01	Wedd – Exerzierstr.	7.	3, 5	0
01	Wedd – Koloniestr.	7.	2, 9	0
02	FrKr – Chamissoplatz	4.	22, 9	396.082
07	TSch – Kolonnenstr.	6.	7, 7	0
6. AufhebVO gesamt			37, 0	396.082
7. AufhebungsVO (09.04.2004 in Kraft)				
01	Wedd – Biesentaler Str.	7.	4, 8	0
01	Wedd – Schulstr.	7.	5, 7	57.606
01	Wedd – Stettiner Str.	7.	8, 0	26.842
7. AufhebVO gesamt			18, 5	84.448
1. bis 8. RVO gesamt			478, 5	20.081.430

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

Für die zwischen 1993 und 1995 förmlich festgelegten, noch bestehenden Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wurden für 198 gem. § 163 BauGB einzeln aus der Sanierung entlassenen Grundstücke Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt ca. 6, 44 Mio. Euro festgesetzt oder vertraglich vereinbart (Abb. 18).

Abb. 18 - Stand der Erhebung der Ausgleichsbeträge für gem. § 163 einzeln entlassene Grundstücke in den bestehenden Sanierungsgebieten der 9.- 11. RVO

Bezirk	Sanierungsgebiet	Gebietsgröße in ha	Ausgleichsbeträge (€)	
			festgesetzt	vertragl. vereinbart
9. RVO (9.10.93 in Kraft)				
01	Mitt – Spandauer Vorstadt	67, 6	10.529	323.635
02	FrKr – Samariterviertel	33, 8	297.891	295.614
03	Pank – Helmholtzplatz	81, 9	238.421	127.823
03	Pank – Kollwitzplatz	60, 6	263.658	17.972
09	TrKö – Altstadt/Kietz Vorstadt	28, 9	0	0
	Summe (5 Gebiete)	272, 8	810.499	765.044
10. RVO (4.12.94 in Kraft)				
01	Mitt - Rosenthaler Vorstadt	37, 5	10.289	0
01	Tierg - Beusselstraße	10, 6	13.872	0
02	FrKr - Traveplatz - Ostkreuz	35, 1	517.863	0
02	FrKr - Warschauer Str.	38, 0	572.683	0
03	Pank - Teutoburger Platz	49, 7	25.487	0
03	Pank - Winsstr.	34, 7	38.602	31.853
03	Pank - Komponistenviertel	49, 6	263.995	0
03	Pank - Wollankstr.	68, 3	197.110	3.071.330
09	TrKö - Niederschöneweide	37, 4	0	0
11	Lich - Kaskelstr.	22, 3	0	0
11	Lich - Weitingstr.	50, 1	94.617	24.539
	Summe (11 Gebiete)	433, 3	1.734.518	3.127.722
11. RVO (10.11.95 in Kraft)				
01	Mitt - Stephankiez	6, 0	0	0
01	Wedd - Soldiner Str.	1, 7	0	0
03	Pank - Bötzwstr.	29, 0	0	0
08	Neuk - Kottbusser Damm Ost	2, 5	0	0
08	Neuk - Wederstr.	23, 9	0	0
09	TrKö - Oberschöneweide	41, 3	0	0
	Summe (6 Gebiete)	104, 4	0	0
9. bis 11. RVO gesamt		810, 5	2.545.017	3.892.766

Insgesamt wurden somit bisher von Berlin Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 26, 5 Mio. € festgesetzt (Abb. 17 und 18).

In 443 Fällen sind von den Ausgleichsbetragspflichtigen Widerspruchs- und Klageverfahren angestrengt worden, so dass die Ausgleichsbetragsbescheide zum Teil noch nicht rechtskräftig geworden sind.

2.3 Mittel des EFRE-Strukturfonds

– Maßnahmen „Städtische und lokale Infrastruktur“

Einsatz der Mittel aus dem Europäischen Strukturfonds für die Förderperiode 2000 - 2006

Der Senat hat in seiner 153. Sitzung am 04.05.1999 den Einsatz der Mittel aus den Europäischen Strukturfonds für die Förderperiode 2000 – 2006 beschlossen.

Mit Unterstützung von EU-Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) soll u.a. ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Gebieten des Quartiersmanagements, in Sanierungsgebieten und in Großsiedlungen (hier: Wohnumfeldprogramm) geleistet werden. Im Schwerpunkt 2 – "Infrastrukturmaßnahmen" wurde für die Maßnahmen "Städtische und lokale Infrastrukturen" ein EFRE-Budget von insgesamt 67,95 Mio. € (132,9 Mio. DM) reserviert (Ziel1: 51,08 Mio. €, Ziel 2: 16,87 Mio.€).

Ziel der Maßnahmen „Städtische und lokale Infrastrukturen“ ist die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen mit hohem wirtschaftlichen und sozialen Problemdruck. Durch Infrastrukturmaßnahmen und begleitende Maßnahmen sollen positive Anstöße zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft in den Stadtteilen ausgelöst werden. Die Förderung umfasst bauliche Infrastrukturvorhaben, Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld und Freizeitbereich, Aufbau und Betrieb von Netzwerken sowie Beratungs- und Betreuungsdiensten. Einige Vorhaben wirken in Kombination mit anderen sozial- und arbeitsmarktpolitischen Instrumenten.

Die Förderung ist auf die spezifische Förderkulisse der Quartiersmanagement- und Sanierungsgebiete sowie auf die Stadtviertel des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil bzw. des sozialen Wohnungsbaus im Westteil der Stadt beschränkt.

Mit Senatsbeschluss vom 28.10.2003 zum Änderungsverfahren zu den EU-Strukturfonds-Programmen Ziel-1 und Ziel-2 und der Verwendung der leistungsgebundenen Reserve hat der Senat einer Aufstockung der EFRE-Mittel um insgesamt 39,2 Mio. € zugestimmt (22,8 Mio. € in Ziel-1 und 16,4 Mio. € in Ziel-2. Der zusätzliche Mittelrahmen soll in den Jahren 2004 und 2005 gebunden/bewilligt und bis spätestens 2007 (in Ziel-1) bzw. 2008 (in Ziel-2) abgewickelt werden.

Damit stehen für Maßnahmen „Städtische und lokale Infrastrukturen“ in der Förderperiode 2000 – 2006 insgesamt 108,750 Mio. € bereit. Erforderlich ist eine nationale Kofinanzierung von mindestens 25 % in Ziel-1 und mindestens 50 % in Ziel-2, bezogen auf die förderfähigen Gesamtausgaben (Abb. 19).

Abb. 19 - Strukturfondsmittel in T€

Maßnahmen/Projekte	Ziel-1	Ziel-2	Summe	2002/2003 gebundene Mittel
in Gebieten des Quartiersmanagements, „Soziale Stadt“	31.292	18.368	49.660	31.930
In Sanierungsgebieten	25.110	0	25.110	15.110
in Großsiedlungen	9.050	5.680	14.730	11.955
Stadtbad Oderberger Straße ²⁾	3.750	0	3.750 ¹⁾	0
Fußgängerbrücke Kaisersteg	3.000	0	3.000	0
Kita-Sanierungsprogramm in Stadterneuerungsgebieten	3.600	8.900	12.500 ¹⁾	0
Summe	75.802	32.948	108.750	58.995

¹⁾ Noch nicht veranschlagte Ausgaben

²⁾ Sofern der Nachweis der Wirtschaftlichkeit des im Rahmen der Ziel-1 Maßnahme 2.4.1 grundsätzlich förderfähigen Projekts „Stadtbad Oderberger Straße“ nicht erbracht werden kann und sich der Senat gegen eine EFRE-Finanzierung des Projekts ausspricht, werden die Mittel frei für andere Projekte innerhalb der Maßnahme 2.4.1 „Städtische und lokale Infrastruktur“. Sie könnten dann für allgemeine Maßnahmen im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung eingesetzt werden oder für die Kita-Sanierung in Stadterneuerungsgebieten.

Abb. 20 - Im Doppelhaushaltsplan 2004/2005 veranschlagte Ausgaben (Kapitel 1295, Titel 893 24)

	Programm 2004	Anteil EFRE	Programm 2005	Anteil EFRE
a) WUM-Ost	2.130.000	1.597.000	2.000.000	1.275.000
b) WUM-West	1.040.000	0	800.000	0
c) Soziale Stadt Ost	7.800.000	5.850.000	7.800.000	4.680.000
d) Soziale Stadt West	8.000.000	4.000.000	8.000.000	3.200.000
e) Sanierung Ost EFRE	8.750.000	8.750.000	5.000.000	5.000.000
SUMME	27.720.000	20.197.000	23.600.000	14.155.000
EFRE in % des Programmvolumens		72,8 %		60,0 %

Grundlage für Mitteleinsatz aus den EU-Strukturfonds ist das am 29.12.2000 genehmigte Operationelle Programm für die Interventionen der Europäischen Strukturfonds in Berlin (Ziel-1) und das am 03.12.2001 genehmigte einheitliche Programmplanungsdokument (Ziel-2). Die von Berlin auf Basis des o.g. Senatsbeschlusses vom 28.10.2003 eingereichten Änderungsverfahren (11/2003) sind von der Europäischen Kommission genehmigt worden.

– Maßnahmen des Umweltentlastungsprogramms

„Das Umweltentlastungsprogramm (UEP) unterstützt vorrangig Maßnahmen zur ökologischen Modernisierung der öffentlichen Infrastruktur, des Landschafts- und Naturschutzes sowie die Entwicklung neuer Umwelttechnologien und die Anwendung von Umweltmanagementsystemen. Das Programm wird aus dem Europäischen Fonds zur Förderung der regionalen Entwicklung (EFRE) kofinanziert und unterliegt in seiner Anwendung deshalb den Regularien der EU.

Entscheidend für eine Förderung aus dem UEP ist die Belegenheit des zu fördernden Vorhabens im EFRE-Zielgebiet und sein Beitrag zur Umweltentlastung. Auf die Lage eines Objektes in einem Sanierungsgebiet kommt es bei der Förderentscheidung deshalb nicht an. Die aus dem UEP geförderten Vorhaben wurden deshalb auch von den jeweiligen Trägern, in der Regel den Bezirken, auch nach anderen Kriterien als dem eines Beitrages zur Stadterneuerung ausgewählt. Sofern die geförderten Vorhaben in einem Sanierungsgebiet liegen, leisten sie zwar einen Beitrag zur Stadterneuerung, aber nicht in dem Sinne einer Mitfinanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen.“

2.4 Förderung der Wohnungsmodernisierung

Sowohl in den innerstädtischen Altbauquartieren als auch in den Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus der östlichen Stadtbezirke hat die intensive Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum durch differenzierte Förderangebote des Landes während der 90er Jahre wesentlich zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Stadtbildes beigetragen. Angesichts des in den meisten Gebieten erreichten hohen Grades der baulichen Erneuerung im Wohnungsbestand hat Berlin ab 2002 die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fast vollständig eingestellt. Eigentümer erneuerungsbedürftiger Wohngebäude können jedoch weiterhin diverse Fördermöglichkeiten des Bundes bzw. des Steuerrechts nutzen, wie vor allem erhöhte Abschreibungen in Sanierungsgebieten und bei Denkmalschutzobjekten, zinsverbilligte Darlehen der KfW-Bankengruppe für Modernisierung und Instandsetzung sowie CO₂-Minderung sowie im Ostteil der Stadt Investitionszulagen nach §§ 3 und 3a Investitionszulagengesetz.

Einsatz von Bundesfinanzhilfen der VV „Sozialen Wohnraumförderung“ (50%) und ergänzender Landesmittel.

Fortgeführt wird das seit 1988 laufende Programm „Qualifizierung und Beschäftigung“ bei der Wärmedämmung von Wohngebäuden. In diesem Programm werden aus Mitteln der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung Baukostenzuschüsse für die Wärmedämmung von Wohngebäuden in Höhe von derzeit 30 €/m² Dämmfläche gewährt. Der Fördernehmer muss für die Ausführung der Baumaßnahmen Firmen beauftragen, die im Rahmen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsfördermaßnahmen der Agenturen für Arbeit Arbeitslose beschäftigen. Der Programmabwicklung wird vom Projektträger KEBAB (Kombinierte Energiespar- und Beschäftigungsprojekte aus Berlin) gesteuert, der eine Vorauswahl der zu fördernden Projekte trifft, die Fördermittel der Agenturen für Arbeit akquiriert und projektbegleitende Qualifizierungsmaßnahmen für Arbeitslose durchführt. In den Jahren 2002 und 2003 hat KEBAB insgesamt 310 Maßnahmenteilnehmer bei 59 Projekten mit insgesamt 7.048 Wohnungen betreut. Mit einem Volumen von 5,3 Mio. € Baukostenzuschüssen wurden Investitionen von 24,2 Mio. € gefördert.

Mit sehr begrenztem Programmvolumen werden zudem einzelne Altbausanierungen von besonderer städtebaulicher oder wohnungspolitischer Bedeutung gefördert. 2002 und 2003 wurden folgende Projekte gefördert:

- Simplonstraße 15 / 17 (Friedrichshain): Nachdem die von Räumung betroffenen Nutzer des Grundstücks Rigauer Straße 94 den von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Bezirk angebotenen Umzug in das überwiegend leer stehende Gebäude abgelehnt hatten, ist die Modernisierung und Instandsetzung des Altbaus für betreutes Wohnen vorgesehen.
- Kreuziger Straße 18 / 19 und Liebigstraße 15 (Friedrichshain): Modernisierung und Instandsetzung mit Selbsthilfeleistungen legalisierter Nutzergruppen, die sich neu gegründeten Genossenschaften angeschlossen und das Grundstück erworben haben.
- Fidicinstraße 18 (Kreuzberg): Erwerb und Sanierung eines Sanierungsvertragsgrundstücks einer städtischen Wohnungsgesellschaft durch eine Mietergenossenschaft.
- Meyerbeerstraße 62 (Weißensee): Erwerb und Sanierung eines Altbaus durch einen gemeinnützigen Verein für kulturelle und außerschulische kulturpädagogische Arbeit mit Kindern und Jugendlichen.
- Gartenstadt Atlantic (Gesundbrunnen): Modernisierung und Instandsetzung einer denkmalgeschützten Wohnanlage der 20er Jahre sowie sozio-kulturelle Stärkung des Gebiets durch die in der Anlage ansässige Lichtburg Stiftung.

Bei der Sanierung von Plattenbauten beteiligte sich Berlin mit Fördermitteln noch an folgenden Projekten:

- Instandsetzung und Modernisierung des Grabenviertels (Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf) in Hellersdorf,
- Teilrückbauprojekt „Ahrensfelder Terrassen“ (Wohnungsbaugesellschaft Marzahn): siehe unter Stadtumbau Ost,
- Nachinvestitionsprogramm der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn: Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn durch die DEGEWO wurden der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn rd. 14 Mio. € für Nachsanierungsmaßnahmen an teilsanierten Wohnungsbeständen zugesagt. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 23 Mio. € führte die Wohnungsbaugesellschaft in den Jahren 2002 bis 2004 Nachinvestitionsmaßnahmen an insgesamt 7.832 Wohnungen durch.

2.5 Steuerliche Förderung der Stadterneuerung

Bescheinigungen nach § 7 h, 10f und 11a EStG

Soweit bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich Herstellungskosten sind, dürfen Steuerpflichtige nach § 7 h EStG (abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG) Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils mit bis zu 10 vom Hundert der Herstellungskosten absetzen. Dieselbe Vergünstigung gilt für Gebäude mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung auch außerhalb von Sanierungsgebieten. Mit dem Steueränderungsgesetz 2004 ist der Abschreibungszeitraum auf 12 Jahre verlängert worden. Seit 2004 können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils nur noch bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB abgesetzt werden.

Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnungen bzw. Gebäuden können gemäß § 10 f EStG unter denselben Voraussetzungen wie nach § 7h EStG Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich als Sonderausgaben angesetzt werden. Ebenfalls unter denselben Voraussetzungen können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die steuerlich Erhaltungsmaßnahmen sind, nach § 11a EStG (anstelle steuerlicher Ansetzbarkeit im Jahre der Rechnungsausstellung) auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden.

Die gebietlichen und inhaltlichen Voraussetzungen für die erhöhten Absetzungen (bzw. besonderen steuerlichen Ansetzungen nach § 10f und 11a EStG) sind gemäß § 7h Abs. 2 EStG von den zuständigen Gemeindebehörden (in Berlin die Bezirksämter) zu bescheinigen. Die Einzelheiten der Bescheinigungen sind einheitlich für alle Bundesländer in Bescheinigungsrichtlinien geregelt (in Berlin: „Gemeinsame Richtlinien über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des EStG“ vom 1998 - Abl. S. 2455 -, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschriften vom 28.01.2002 - Abl. S. 723 -).

Die wichtigste inhaltliche Voraussetzung für die Erteilung der Bescheinigungen ist, dass vor Durchführung der Maßnahmen zwischen dem Investor und der zuständigen Gemeindebehörde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird. Nachträglich geltend zu machen, dass es sich bei durchgeführten Maßnahmen um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB handelt, reicht für die Erteilung einer Bescheinigung nicht aus.

Die Wirkung der steuerlichen Ansetzungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG liegt in Folgendem:

- Es können nach § 7h EStG erhöhte Absetzungen vorgenommen werden für Erhaltungsaufwendungen, welche nach § 6 Abs.1 Nr. 1a EStG als anschaffungsnahe Herstellungskosten eingestuft werden. Dies ermöglicht, dass Investoren in Sanierungsgebieten auch anschaffungsnahe (innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung) nicht schlechter gestellt sind als langjährige Eigentümer. Ohne diese erhöhten Absetzungen würden sich in den Sanierungsgebieten kaum Investoren für umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen finden. Die erhöhten Absetzungen in Sanierungsgebieten sind der wichtigste verbleibende Anreiz zur Durchführung freifinanzierter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- Die Vergünstigungen des § 10f EStG sind noch deutlich stärker als die des § 7h EStG. Sie können im Einzelfall größere Vorteile bringen als die Eigenheimzulage und stehen deshalb alternativ zur Eigenheimzulage. Der § 10f EStG ist deshalb ein starker Anreiz, in Sanierungsgebieten selbst genutztes Wohneigentum zu bilden. Der § 10f EStG ist damit ein wichtiger Anreiz zur Durchführung freifinanzierter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei selbst genutztem Wohneigentum in Sanierungsgebieten.
- Die steuerliche Vergünstigung nach § 11a EStG ist weniger bedeutsam, da sie lediglich eine Verteilung der Erhaltungsaufwendungen bis zu fünf Jahren ermöglicht. Normal ist, dass die Erhaltungsaufwendungen im Jahr des Rechnungsdatums als Ausgaben angesetzt werden. Diese Vorschrift bewirkt, dass Eigentümer mit geringeren Einkommen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in größeren Paketen durchführen können, die sie sonst aus steuerlichen Gründen verteilt über fünf Jahre durchführen würden.

Die folgende Tabelle (Abb. 21a) zeigt, auf welche Investitionssummen sich die in den Jahren 2000 bis 2003 erteilten Bescheinigungen nach § 7 h EStG beziehen. Die zweite Tabelle (Abb. 21b) zeigt, dass die in Planung oder im Bau befindlichen Investitionen, die auf eine Bescheinigung nach § 7h EStG ausgerichtet sind, umfangreicher sind als das insgesamt in den Jahren 2000 bis 2003 bescheinigte Investitionsvolumen an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Abb. 21a - Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2000 bis 30.09.2003)

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen 1)	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
2000	Friedrichshain-Kreuzberg	5	5	146	9.640.405 €
	Lichtenberg	3	3	41	2.202.085 €
	Treptow-Köpenick	1	1	k.A.	35.094 €
	Pankow	26	6	60	8.245.090 €
	Mitte	5	5	91	12.098.933 €
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
		40	20	338	32.221.607 €
2001	Friedrichshain-Kreuzberg	9	9	287	20.971.528 €
	Lichtenberg	49	10	122	6.641.324 €
	Treptow-Köpenick	3	3	38	2.566.883 €
	Pankow	118	12	210	16.738.855 €
	Mitte	1	1	k.A.	229.383 €
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
		180	35	657	47.147.973 €
2002	Friedrichshain-Kreuzberg	3	31	795	49.264.116 €
	Lichtenberg	22	6	87	5.475.889 €
	Treptow-Köpenick	12	12	215	12.471.583 €
	Pankow	574	44	864	72.117.395 €
	Mitte	70	16	178	13.160.300 €
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
		709	109	2.139	152.489.284 €
2003	Friedrichshain-Kreuzberg	19	19	487	33.215.879 €
	Lichtenberg	25	8	83	6.320.005 €
	Treptow-Köpenick	1	1	19	1.199.488 €
	Pankow	678	49	1.120	93.226.654 €
	Mitte	72	18	100	19.347.143 €
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
		795	95	1.809	153.309.169 €
Summe 2000 bis 2003	Friedrichshain-Kreuzberg	64	64	1.715	113.091.928 €
	Lichtenberg	99	27	333	20.639.303 €
	Treptow-Köpenick	17	17	272	16.273.048 €
	Pankow	1.396	111	2.254	190.327.995 €
	Mitte	148	40	369	44.835.759 €
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
		1.724	259	4.943	385.168.034 €

1) Soweit für ein Grundstück mehrere Bescheinigungen erteilt wurden, handelt es sich um Bescheinigungen nach § 10f EStG, die von den Bezirken nicht extra erfasst werden.

Abb. 21b -

Abgeschlossene Vereinbarungen, die (bis 30.09.2003) noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
Friedrichshain-Kreuzberg	63	63	1.554	112.595.007 €
Lichtenberg ²⁾	12	12	180	13.140.000 €
Treptow-Köpenick	3	3	34	1.967.677 €
Pankow	144	144	3.005	220.000.000 €
Mitte	86	86	967	117.253.555 €
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	- €
	308	308	5.740	464.956.239 €

²⁾ Zahl der WE und Investitionssumme geschätzt

Zu der Abb. 21a und b ist ergänzend folgendes zu erläutern:

- Wie sich bei den im IV. Quartal 2003 durchgeführten Erhebungen herausstellte, sind von den Bezirken Bescheinigungen nach § 10f EStG nicht besonders erfasst worden, sondern in den § 7h- Tabellen enthalten. Der Umfang der erteilten § 10f EStG- Bescheinigungen kann in den Tabellen daraus erschlossen werden, ob und in welchem Umfang die Zahl der Bescheinigungen die Anzahl der Grundstücke übersteigt.
- Die Umfrage bei den Bezirken hat ergeben, dass zu § 11a EStG keine einzige Bescheinigung beantragt wurde. Dies erklärt sich einmal daraus, dass diese Vorschrift (wie ausgeführt) von keiner größeren praktischen Bedeutung ist. Wenn andererseits für Maßnahmen eine Bescheinigung nach § 7h EStG erteilt wurde, deckt

diese inhaltlich auch voll die Fallgestaltung des § 11a EStG ab für den Fall, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich als Erhaltungsaufwendungen einzustufen sind.

Bescheinigungen nach § 3 a Investitionszulagengesetzes 1999 (InvZulG 1999)

Nach § 3 InvZulG 1999 kann für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in den neuen Ländern (d.h. für Berlin: im Ostteil der Stadt) eine Investitionszulage in Höhe von 15 % beantragt werden. Bemessungsgrundlage sind Baukosten bis 614 € je m² Wohnfläche, soweit sie 50 € je m² Wohnfläche übersteigen. Die Investitionszulage beträgt damit bis zu ca. 85 € je m² Wohnfläche. Die Investitionszulage steht alternativ zu erhöhten Absetzungen (insbesondere nach § 7 h EStG).

Mit Wirkung ab dem Jahre 2002 wurde das InvZulG 1999 um einen § 3a ergänzt, der eine erhöhte Investitionszulage für innerstädtische Gebiete bei Gebäuden vorsieht, die vor 1949 errichtet wurden. Die erhöhte Investitionszulage beträgt 22 % auf Baukosten bis zu 1.200 € je m² Wohnfläche. Die erhöhte Investitionszulage beträgt damit bis zu ca. 255 € je m² Wohnfläche. Die gebietlichen Voraussetzungen für die erhöhte Investitionszulage sind wie folgt definiert:

- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- förmlich festgelegtes Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- durch Bebauungsplan festgesetztes Kerngebiet i. S. § 7 der Baunutzungsverordnung oder auf Grund der Bebauung der näheren Umgebung dem Kerngebiet entsprechendes Gebiet.

Voraussetzung für die Gewährung der erhöhten Investitionszulage ist eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde (in Berlin: Bezirksamt), dass diese gebietlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Für die Investitionszulage nach § 3 InvZulG 1999 (15 % bis maximal ca. 85 € je m² Wohnfläche) gibt es dagegen kein Bescheinigungsverfahren, weil die gebietliche Voraussetzung „neue Länder“ kein gesondertes Bescheinigungsverfahren benötigt.

Die erhöhte Investitionszulage stellt eine erhebliche Förderung dar (nach Abzug der ungeforderten Mindesteigenfinanzierung ca. 21 %), welche insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zugute kommt. Wegen des Kumulierungsverbotes mit erhöhten Absetzungen ist die Investitionszulage für steuerlich interessierte Investoren in der Regel nur außerhalb der Sanierungsgebiete von Interesse, bei denen erhöhte Absetzungen nach § 7 h oder § 7 i EStG nicht greifen.

Nach dem InvZulG 1999 wird die Investitionszulage nur für Modernisierungen und Instandsetzungen gewährt, die vor dem 1.1.2005 abgeschlossen werden. Gegenwärtig laufen auf Bund/Länder-Ebene Abstimmungen über eine Gesetzesinitiative zur Verlängerung der Investitionszulage für Modernisierungen und Instandsetzungen über das Jahr 2004 hinaus.

In den Jahren 2002 und 2003 (Stand Okt. 2003) sind insgesamt 247 positive Bescheinigungen über die gebietlichen Voraussetzungen für die erhöhte Investitionszulage erteilt worden. Die Aufteilung nach Jahren und Bezirken ergibt sich im einzelnen aus der Abb. 22. Die Anzahl der Wohnungen und die Investitionssummen konnte nur auf der Basis von durchschnittlichen Projekten geschätzt werden, da das Bescheinigungsverfahren nur auf Angaben zur gebietlichen Lage abstellt und keine Angaben zum Investitionsumfang beinhaltet.

Abb. 22 - Erteilte Bescheinigungen nach § 3a InvZuG 1999 für die Jahre 2002 und 2003 (Stand Oktober 2003)

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE 1)	ModInst ²⁾ – Investitionssumme
2002	Friedrichshain-Kreuzberg	2	2	k.A.	
	Lichtenberg	7	7		
	Treptow-Köpenick	5	5		
	Pankow	25	25		
	Mitte	36	36		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		75	75	1.125	55.125.000 €
2003	Friedrichshain-Kreuzberg	9	9	k.A.	
	Lichtenberg	2	2		
	Treptow-Köpenick	7	7		
	Pankow	116	116		
	Mitte	38	38		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		172	172	2.580	126.420.000 €
Summe		247	247	3.705	181.545.000

a. davon Bescheinigungen in Sanierungsgebieten

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE 1)	ModInst ²⁾ - Investitionssumme
2002	Friedrichshain-Kreuzberg	2	2	k.A.	
	Lichtenberg				
	Treptow-Köpenick				
	Pankow	25	25		
	Mitte	-	-		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		27	27	405	19.845.000 €
2003	Friedrichshain-Kreuzberg	9	9	k.A.	
	Lichtenberg				
	Treptow-Köpenick	1	1		
	Pankow	116	116		
	Mitte	2	2		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		128	128	1.920	94.080.000 €
Summe a		155	155	2.325	113.925.000 €

b. davon Bescheinigungen in Erhaltungsgebieten

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE 1)	ModInst ²⁾ - Investitionssumme
2002	Friedrichshain-Kreuzberg		-	k.A.	
	Lichtenberg	7	7		
	Treptow-Köpenick	5	5		
	Pankow	-	-		
	Mitte	36	36		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		48	48	720	35.280.000 €
2003	Friedrichshain-Kreuzberg		-	k.A.	
	Lichtenberg	2	2		
	Treptow-Köpenick	6	6		
	Pankow	-	-		
	Mitte	36	36		
	Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-		
		44	44	660	32.340.000 €
Summe b		92	92	1.380	67.620.000 €

1) Zahl der WE geschätzt auf der Basis 15 WE je Grundstück

2) ModInst-Investitionssumme kalkuliert auf der Basis mit 70 m² Wohnfläche und Investitionskosten 700 € je m² Wohnfläche

Summe a + b		247	247	3.705	181.545.000
--------------------	--	------------	------------	--------------	--------------------

3. Beendigung des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms - Berlin-West - (1. - 8. Rechtsverordnung)

3.1 Bilanz des Ersten und Zweiten Programms

Bereits 1964 beschloss der Senat von Berlin für den Westteil der Stadt das erste Stadterneuerungsprogramm, das ca. 60.000 Wohnungen mit 140.000 Bewohnern umfasste. Ziel war es, in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren 40.000 Wohnungen abzureißen, 24.000 neu zu bauen und 10.000 zu modernisieren. Dies betraf überwiegend die Stadterweiterungen aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts, den sogenannten Mietskasernenwohnungsbau, der entweder in Teilen als erneuerungsbedürftig oder abbruchreif eingestuft wurde.

Entsprechend des in den 60-er Jahren gültigen städtebaulichen Leitbildes erfolgte in den innerstädtischen Sanierungsgebieten in der ersten Phase der Stadterneuerung der Abriss ganzer Straßenzüge z.B. in der Brunnenstraße in Wedding oder der Rollbergsiedlung in Neukölln.

Ein zweites Stadterneuerungsprogramm des Senats folgte 1974 mit einem Volumen von weiteren 34.000 Wohnungen.

Mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als unternehmerische Sanierungsträger beauftragt. Sie hatten die Aufgabe, die Grundstücke in den Sanierungsgebieten zu erwerben und i.d.R. grundstücksübergreifende Neuplanungen verfahrensmäßig und baulich umzusetzen.

Stadterneuerung wurde damals vorrangig nicht als Bestandspflege sondern als Neubaufgabe angesehen, die in der Innenstadt überkommene städtische Strukturen durch neue ersetzen sollte. Zeitlich war dies auch die Phase der großen Stadterweiterungen in Form von Trabantsiedlungen (z.B. Märkisches Viertel in Reinickendorf und Gropiusstadt in Neukölln) nach dem städtebaulichen Leitbild der 60-er Jahre „Urbanität durch Dichte“, d.h. gewohnt werden sollte in Großsiedlungen am Stadtrand.

Etwa zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 gewann in der Planungsdiskussion das Thema der historischen Stadt mit den Begriffen Stadtgestalt und Bewahrung der Milieus an Bedeutung. Als eine weitere Voraussetzung der stärkeren Hinwendung zur Altbaumodernisierung veränderte sich die Beurteilung des „Wertes“ der Stadt des 19. Jahrhunderts. Dies führte zu einer Wiederentdeckung der städtebaulich, funktionalen und sozialen Qualitäten der Gebiete dieser Zeit. Zum Ausdruck kam dies u.a. durch das „Europäische Denkmalschutzjahr 1975“.

Für die schrittweise Abkehr von der Herangehensweise Abriss und Neubau hin zu Modernisierung und Instandsetzung sprachen neben geringeren Auswirkungen auf das soziale Gefüge der Bewohner und Gewerbetreibenden auch ökonomische Aspekte. Die Modernisierung und Instandsetzung setzte sich auch als ökonomisch sinnvollere Maßnahme durch. Die Zunahme der Modernisierung und insbesondere das Abgehen von bisher verbindlichen Standards des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der Stadterneuerung war ein langwieriger Prozess mit zahlreichen Widerständen insbesondere der Wohnungsbauakteure bzw. der Sanierungsträger. Parallel artikulierten ab Anfang der 80-er Jahre in starkem Umfang die Bewohner ihre Interessen, die spätere Miethöhe nach Sanierung bzw. Modernisierung wurde ein wesentlicher Aspekt im Rahmen der Stadterneuerungsverfahren.

Als wichtige Erneuerungsprojekte, die den Wandel der städtebaulichen Leitbilder dokumentieren sind zu nennen:

- Die Planung für den Block 270 im Sanierungsgebiet Brunnenstraße (Swinemünder/ Bernauer/ Wolliner Straße) in Wedding, die eine Neubebauung unter Beachtung der historischen Blockstruktur vorsah (ab 1971) sowie die Planung für die Rollbergsiedlung in Neukölln mit der Blockstruktur (1972).
- Die im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelte Planung für das Sanierungsgebiet Klausenerplatz in Charlottenburg, die eine weitgehende Erhaltung des Blockrandes und eine Neubebauung im Blockinnenbereich vorsah (1974/77). Eine Besonderheit und einen ersten frühen Wendepunkt hin zur kleinteiligen, erhaltenden Erneuerung stellt hier das Modellvorhaben des Blockes 118 dar, bei dem zwischen 1973 und 1979 die Erneuerung eines gründerzeitlichen Blockes unter weitgehender Erhaltung der Bausubstanz und unter Beachtung der Bewohnerinteressen durchgeführt wurde.

Das zunehmende Engagement der Bewohner in den Sanierungsgebieten, die sich aktiv am Prozess beteiligten und in den Quartieren verbleiben wollten, führte zu stärkeren Beteiligungsformen auf der Quartiers- und Wohngebäudeebene. Eine erste wichtige Etappe hierbei sind die 1977/78 durchgeführten „Strategien für Kreuzberg“ bei denen erstmals für ein Quartier (Kreuzberg SO 36) Bewohner am Planungsprozess beteiligt wurden und ihre Interessen und Ideen in den Planungsprozess einbrachten. Dieses war im Prinzip eine Basis für die weitere Organisation von Beteiligungsverfahren im Rahmen der Internationale Bauausstellung 1984 bis 1987.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich seit Anfang der 80-er Jahre aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (u.a. Hausbesetzungsphase als Reaktion auf spekulationsbedingte Leerstände) eine kleinteiligere, behutsame, bewohnerorientierte Stadterneuerung als Leitbild der Stadterneuerung durchsetzte. 1982 wurden die „12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“ formuliert, die das Abgeordnetenhaus 1983 als Leitlinien der Sanierungspolitik beschloss und die Handlungsgrundsatz für die behutsame Stadterneuerung im Rahmen der Internationalen Bauausstellung für große Altbaubereiche in Kreuzberg und Tiergarten wurden.

Die Gebiete lagen überwiegend in den Bezirken Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Schöneberg, Spandau und Neukölln und variierten in ihrer Größe von sehr kleinteilig festgelegten Bereichen mit nur wenigen Grundstücken, bis hin zum damals größten Sanierungsgebiet Kreuzberg- Kottbusser Tor mit etwa 105 ha Fläche, rund 27.000 Einwohnern und ca. 14.000 Wohnungen.

Wesentliches Ziel der Stadterneuerungsprogramme war es, die vorhandenen städtebaulichen, baulichen und sozialen Missstände zu beseitigen und die festgelegten Gebiete deutlich aufzuwerten. Die städtebaulichen Ergebnisse dokumentieren den oben erläuterten Wandel von der Flächensanierung, Maßnahmen der Stadtbildpflege, Blockentkernungen bis hin zur behutsamen, bewohnerorientierten Stadterneuerung der 80er Jahre. In den Gebieten wurden im Sanierungszeitraum rd. 22.000 Wohnungen überwiegend im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau neu errichtet, ca. 16.600 umfassend modernisiert und instand gesetzt und - entsprechend den damaligen Sanierungszielen – verringerte sich die Zahl der Wohnungen um etwa 35.000 durch Abriss bzw. Zusammenlegungen. Die geplante Ausstattung der Gebiete mit der notwendigen sozialen Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Spiel- und Freiflächen wurde erreicht.

Aufhebung der Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West

Zwischen 1972 und 1985 wurden insgesamt 38 Sanierungsgebiete mit der 1. – 8. Rechtsverordnung (RVO) des Senats nach dem Städtebauförderungsgesetz bzw. dem Baugesetzbuch förmlich festgesetzt.

Mit folgenden drei Aufhebungsverordnungen wurden die letzten Sanierungsgebiete dieses 1. und 2. Stadterneuerungsprogramms Berlin-West aus der Sanierung entlassen.

- AufhebungsVO in Kraft 28.06.2002 (GVBI Nr. 21, 27.06.2002, Seite 171)
Kreuzberg – Kottbusser Tor
- AufhebungsVO in Kraft 11.09.2003 (GVBI Nr. 32, 10.09.2003, Seite 315)
Wedding - Exerzierstraße
Wedding - Koloniestraße
Kreuzberg - Chamissoplatz
Schöneberg - Kolonnenstraße
- AufhebungsVO in Kraft 09.04.2004 (GVBI Nr. 16, 08.04.2004, Seite 171)
Wedding – Biesentaler Straße
Wedding – Stettiner Straße
Wedding – Schulstraße

Nach Aufhebung aller 38 Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West verbleiben noch die ab 1993 förmlich festgelegten 22 Sanierungsgebiete der 9. – 11. RVO. (Abb. 23).

Abb. 23 --: Aktuelle Sanierungsgebiete und aufgehobene Sanierungsgebiete

Aufgehobene Sanierungsgebiete						
Bez.	Gebiet	Nr. der RVO	ha gesamt	WE gesamt	Grundstücke zum Zeitpunkt	
1. AufhebungsVO (27.11.88 in Kraft)						
				Nov 88	Festlegung	Nov 88
01	Tierg - Stromstr.	1.	0,3	92	4	2
01	Weed - Brenzler Str.	1.	0,5	90		1
01	Weed - Genschler	1.	1,5	102	20	4
01	Weed - Ruheplatz	1.	0,3	72	6	1
01	Weed - Schulzecker Str.	3.	1,6	214	11	6
01	Weed - Coubiersplatz	4.	1,4	286	20	14
02	KrzbG - Martheffstr.	1.	1,1	232	20	3
02	KrzbG - Eisenbahnstr.	1.	0,4	77	6	2
02	KrzbG - Lindenstraße	1.	0,4	103	3	2
04	ChfbG - Schusselstr.	1.	0,2	49	2	1
05	Spd - Neulendorfer Str.	1.	4,5	566	23	9
05	Spd - Seegerfelder Str.	1.	1,7	141	24	3
07	SchbG - Gutzsstraße	1.	0,4	115	4	1
07	Temp. - Madsenstraße	1.	2,5	312	30	21
12	Rdt - Holländerstr.	1.	0,7	59	1	1
Summe (15 Gebiete)			17,3	2.610	176	70
2. AufhebungsVO (29.9.95 in Kraft)						
			ha	März 95	Festlegung	März 95
01	Tierg - Turnstr.	1.	11,0	1.990	110	104
01	Tierg - Werftstr.	1.	1,8	450	24	23
01	Weed - Brunnerstr.	1.	86,4	8.737	602	221
01	Weed - Nietzschplatz	1.	4,9	791	62	24
04	ChfbG - Klausenplatz	1.	52,6	5.009	281	261
04	ChfbG - Opernviertel	1.	14,1	1.209	86	87
06	Stegl - Waldmaring	2.	21,2	924	7	17
08	Nim - Rollbergstr.	1.	19,7	2.292	269	63
Summe (8 Gebiete)			197,8	21.387	1.453	785
3. AufhebungsVO (30.5.98 in Kraft)						
			ha	Mai 98	Festlegung	Mai 98
01	Tierg - Linkenplatz	1.	0,9	216	8	5
01	Tierg - Kurfürstenstr.	5.	4,8	714	50	49
01	Weed - Neue Hochstr.	7.	0,4	351	8	5
01	Weed - Sparplatz	7.	1,1	66	8	4
02	KrzbG - Marmosenerplatz - Nord	6.	2,0	256	23	22
05	Spd - Altstadt-Spandau	3.	31,4	1.290	341	240
Summe (6 Gebiete)			40,6	2.577	338	329
4. AufhebungsVO (30.06.99 in Kraft)						
			ha	Mrz 99	Festlegung	Mrz 99
07	SchbG - Bubbestr.	1.	63,1	7.515	513	350
5. AufhebungsVO (28.06.02 in Kraft)						
			ha	Juli 02	Festlegung	Juli 02
02	KrzbG - Kottbuser Tor	1.	104,9	11.844	905	614
6. AufhebungsVO (11.09.03 in Kraft)						
			ha	Sep 03	Festlegung	Sep 03
01	Weed - Exzerstr.	7.	3,5	488	26	25
01	Weed - Kolonias	7.	3,9	534	28	26
02	KrzbG - Charissaplatz	4.	22,9	4.543	235	233
07	SchbG - Kolonnenstr.	5.	7,7	1.295	76	76
Summe (4 Gebiete)			37,0	6.860	365	360
7. AufhebungsVO (09.04.2004 in Kraft)						
			ha	Mrz 04	Festlegung	Mrz 04
01	Weed - Bierwälder Str.	7.	4,8	661	54	52
01	Weed - Schulstr.	7.	3,0	1.673	80	77
01	Weed - Stettner Str.	7.	6,8	908	58	58
Summe (3 Gebiete)			18,6	3.242	192	188
GESAMT (38 aufgehobene San-Gebiete)			479,3	56.036	3.942	2.696

Bestand förmlich festgelegter Sanierungsgebiete						
Bezirk	Sanierungsgebiet	ha gesamt	WE gesamt	Einwohner	Anzahl der Grundstücke	
9. RVO (9.10.93 in Kraft)						
		Okt 93	Okt 93	Dez 03	Dez 03	
01	Me - Spandauer Vorstadt	87,6	5.809	7.917	564	
02	Frh - Samanervierviertel	39,6	5.302	7.071	260	
03	PrzBzG - Heinhitzplatz	31,9	13.335	16.745	563	
03	PrzBzG - Kolwitzplatz	60,6	6.919	10.460	414	
09	KöG - Altstadt/Kiez Vorstadt	28,9	1.105	1.817	212	
Summe (5 Gebiete)		272,8	32.073	46.010	2.013	
10. RVO (4.12.94 in Kraft)						
		Dez 94	Dez 94	Dez 03	Dez 03	
01	Me - Rosenhaler Vorstadt	37,6	4.809	8.173	379	
01	Tierg - Benzkestraße	10,6	2.314	3.002	93	
02	Frh - Traveplatz - Ostkreuz	36,1	4.360	5.859	205	
02	Frh - Warschauer Str.	38,0	5.110	7.205	226	
03	PrzBzG - Teuburger Platz	48,7	4.423	6.520	315	
03	PrzBzG - Wriezstr.	34,7	4.850	7.861	225	
03	Wee - Kompostviertel	48,6	3.443	6.464	475	
03	Pkoz - Wolfenkn.	66,3	3.386	6.598	342	
05	Temp. - Niederschöneweide	37,4	799	1.266	102	
11	Lübg - Kalkow	22,3	1.655	3.242	249	
11	Lübg - Wenzigstr.	50,1	4.214	5.417	333	
Summe (11 Gebiete)		433,3	39.383	60.007	2.945	
11. RVO (10.11.95 in Kraft)						
		Dez 95	Dez 95	Dez 03	Dez 03	
01	Tierg - Stephanskiez	6,0	1.286	1.799	54	
01	Weed - Soldner Str.	1,7	447	680	11	
03	PrenzBzG - Bötowstr.	29,0	3.072	5.007	191	
08	Nim - Kottbuser Damm Ost	2,5	360	514	21	
08	Nim - Wederstr.	23,9	1.341	1.981	232	
09	KöG - Oberschöneweide	41,3	3.465	4.764	256	
Summe (6 Gebiete)		104,4	9.993	14.678	765	
GESAMT (22 Sanierungsgebiete)		810,5	81.449	120.695	5.723	

Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete bewirkt, dass

- die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144, 145 BauGB zur Sicherung der Sanierungsziele entfallen,
- die Ausgleichsbeträge nach §§ 154, 155 BauGB festzusetzen und zu erheben sind,

- die Grundstücke, die der Sanierungsträger aufgrund des Vertrages nach § 159 BauGB für Rechnung des als Sanierungsträger beauftragten Unternehmens erworben und nicht in sein Anlagevermögen übernommen hat zügig zu veräußern sind und
- durch den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen auch die mit Vertrag nach § 159 Abs. 2 BauGB dem Sanierungsträger übertragenen Aufgaben abgeschlossen sind und deshalb die vertragliche Schlussabrechnung des Sanierungsträgers für die Sanierungsmaßnahme fällig ist ,
- die förderrechtliche Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Abs. 2 BauGB) gegenüber dem Bund fällig ist, um auf deren Grundlage
 - a) die gemäß des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes für die Gesamtmaßnahme als Vorauszahlungen empfangenen Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung abschließend zu Darlehen oder Zuschüssen zu bestimmen oder dass diese durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind und
 - b) über die Notwendigkeit der Berechnung nach § 156 a BauGB (möglicher Überschussausgleich) zu entscheiden ist.

3.2 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Die Abrechnung der Bundesfinanzhilfen gegenüber dem Bund ist auf der Grundlage der Regelungen der zwischen Bund und Ländern geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Bundesfinanzhilfen und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV StBauF 97 – Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 17.09.1998) nach Abschluss der Maßnahmen vorzunehmen.

Die Abrechnungsverpflichtung umfasst insgesamt 42 Maßnahmen des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West.

Davon sind gegenüber dem Bund bereits 15 Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 41,6 Mio. € schlussabgerechnet (Abb.24):

Abb. 24 - Abgerechnete Gesamtmaßnahmen (1. bis 8. Rechtsverordnung)

	Bezirk	Maßnahme	Datum Abrechnung	Finanzhilfe Bund (in €)	Eigenmittel Berlin (in €)	Summe (in €)
1	Mitte	Stromstraße	13.05.97	71.580,86	153.701,00	225.281,86
2	Mitte	Brienzer Straße	25.08.97	127.822,97	438.179,90	566.002,87
3	Mitte	Gerichtsstraße	25.08.97	97.145,46	948.991,91	1.046.137,37
4	Mitte	Ruheplatzstraße	15.10.97	122.710,05	249.344,79	372.054,85
5	Mitte	Schulzendorfer Straße	25.03.97	1.329.358,89	3.865.276,77	5.194.635,66
6	Mitte	Courbiereplatz	15.10.97	255.645,94	548.285,38	803.931,32
7	Friedrichshain-Kreuzberg	Eisenbahnstraße	20.08.04	529.000,00	1.059.665,08	1.588.665,08
8	Friedrichshain-Kreuzberg	Lindenstraße	25.03.97	1.022.583,76	2.260.438,42	3.283.022,18
9	Charlottenburg-Wilmersdorf	Schustehrusstraße	25.03.97	56.242,11	185.610,35	241.852,46
10	Spandau	Neuendorfer Straße	10.07.97	580.316,29	1.426.499,33	2.006.815,61
11	Spandau	Seegfelder Straße	31.05.99	432.041,64	1.217.406,44	1.649.448,08
12	Zehlendorf Steglitz	Woltmannweg	09.12.03	3.221.138,85	15.958.817,41	19.179.956,26
13	Tempelhof-Schöneberg	Goltzstraße	25.01.01	63.911,49	128.776,27	192.687,76
14	Tempelhof-Schöneberg	Machonstraße	22.07.99	1.314.020,13	3.093.138,75	4.407.158,88
15	Reinickendorf	Holländer Straße	25.03.97	232.637,81	653.295,52	885.933,32
				9.456.156,25	32.187.427,34	41.643.583,58

Eine Aufstellung mit detaillierter Aufteilung nach Kostengruppen und Einnahmearten ist der Anlage zu entnehmen.

Für 27 Maßnahmen ist die Schlussabrechnung nicht abgeschlossen bzw. noch durchzuführen. Sie sind bis zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme nach Artikel 6 Abs. 5 VV Fördergegenstand der vorhergehenden Verwaltungsvereinbarungen hinsichtlich der Ausgaben aus bestehenden vertraglichen Verpflichtungen und gesetzlichen Aufgaben Berlins und der mit dem Abschluss der Abrechnung fälligen Einnahmen zugunsten Berlins.

Für diese noch abzurechnenden Maßnahmen hat der Bund dem Land Berlin (Westteil der Stadt) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen im Zeitraum 1971 bis 2003 Finanzhilfen in Höhe von insgesamt rd. 246 Mio. € bewilligt (Abb. 25):

Abb. 25 - noch abzurechnende Maßnahmen (1. bis 8. Rechtsverordnung)

	Gebiet	Zeitraum U- bzw. San-Gebiet		Finanzhilfe des Bundes (€)	Ausgaben- nachweis durch Berlin	Zeitplan (Priorität)
	U-Gebiete					
1	Hermannstraße	26.11.74	21.07.92	3.272.268	9.816.804	2006
2	Karl-Marx-Straße	26.08.80	21.07.92	419.259	1.257.777	2005
3	Güterbahnhof Halensee	29.11.88	26.09.95	230.081	690.243	2005
4	Gneisenaustraße	21.07.92	15.04.97	85.469	256.407	2005
	1. AufhebVO					
5	Manteuffelstraße	29.07.72	27.11.88	397.000	1.191.000	2005
	2. AufhebVO					
6	Turmstraße	29.07.72	29.09.95	5.782.711	17.348.133	2006
7	Werftstraße	29.07.72	29.09.95	899.874	2.699.622	2005
8	Brunnenstraße	29.07.72	29.09.95	30.314.496	90.943.488	2006
9	Nettelbeckplatz	29.07.72	29.09.95	1.227.101	3.681.303	2005
10	Klausenerplatz	29.07.72	29.09.95	23.537.104	70.611.312	2006
11	Operviertel	29.07.72	29.09.95	3.073.082	9.219.246	2005
12	Rollbergstraße	29.07.72	29.09.95	8.196.009	24.588.027	2005
	3. AufhebVO					
13	Unionplatz	29.07.72	30.05.98	1.201.536	3.604.608	2006
14	Kurfürstenstraße	26.11.74	30.05.98	2.249.684	6.749.052	2005
15	Neue Hochstraße	26.08.80	30.05.98	102.258	306.774	2005
16	Sparrplatz	26.08.80	30.05.98	15.339	46.017	2005
17	Mariannenplatz-Nord	26.11.74	30.05.98	2.392.846	7.178.538	2005
18	Altstadt Spandau	26.11.74	30.05.98	5.056.677	15.170.031	2005
	4. AufhebVO					
19	Bülowstraße	29.07.72	30.06.99	34.141.004	102.423.012	2006
	5. AufhebVO *)					
20	Kottbusser Tor	29.07.72	28.06.02	83.421.159	250.263.477	2006
	6. AufhebVO *)					
21	Exerzierstraße	10.10.78	11.09.03	1.533.876	4.601.628	2007
22	Koloniestraße	26.08.80	11.09.03	495.953	1.487.859	2007
23	Chamissoplatz	26.11.74	11.09.03	22.961.582	68.884.746	2007
24	Kolonnenstraße	11.05.76	11.09.03	5.368.565	16.105.695	2007
	7. AufhebVO *)					
25	Biesentaler Straße	25.01.77	06.04.04	4.129.661	12.388.983	2007-08
26	Stettiner Straße	26.08.80	06.04.04	2.485.005	7.455.015	2007-08
27	Schulstraße	26.08.80	06.04.04	3.594.382	10.783.146	2007-08
			Summe	246.583.981	739.751.943	

*) Abrechnung vorher nicht möglich, wegen Verjährungsfristen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Gegenüber dem Bund ist aufzuzeigen, dass die gewährten Bundesfinanzhilfen zur Deckung der Kosten der Sanierung eingesetzt wurden und die Einnahmen und Ausgaben der Schlussabrechnung ausgeglichen sind. Dazu ist der Nachweis zu erbringen, dass als Vorauszahlungen gewährte Bundesfinanzhilfen in ausreichendem Umfang durch Landesmittel (2/3 Anteil Berlins) kofinanziert wurden. Das bedeutet, dass insgesamt rd. 739 Mio. € als Ausgaben zu belegen sind. Die sanierungsbedingten Einnahmen sind darin einzubeziehen.

Die Vorauszahlungsmittel sind zu Zuschüssen zu bestimmen, soweit die Ausgaben zur Deckung ausschließlich unrentierlicher Kosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (z.B. Kosten des Gebäudeabrisses, Zuschüsse zur Wohnungsmodernisierung) eingesetzt worden sind.

Rentierlich eingesetzte Städtebauförderungsmittel (z.B. Baudarlehen) sind als Darlehen zu bestimmen. An den Darlehensrückflüssen ist der Bund beteiligt. Überschüsse sind an den Bund abzuführen.

Mit der Bestimmung der als Vorauszahlungsmittel gewährten Bundesfinanzhilfen sind daher keine zusätzlichen Einnahmen und auch keine zusätzlichen Ausgaben für Berlin verbunden.

Die Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist begrenzt auf den Nachweis der Städtebauförderungsmittel des Bundes und die komplementären Landesmittel Berlins. Sie erfolgt untergliedert nach Kostengruppen (KGR) und Einnahmegruppen (EGR), nicht nach geförderten Einzelmaßnahmen.

Eine vollständige Darstellung aller Einnahmen und Ausgaben der Gesamtmaßnahme ist nicht erforderlich.

Neuordnung des Verfahrens bei der Abrechnung

Angesichts des Bearbeitungsrückstands hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Organisationsbereich für die Abrechnung der Sanierungsverträge und die Bestimmung der als Vorauszahlungsmittel gewährten Bundesfinanzhilfen im Jahre 2003 überprüft und neu geordnet.

Ergänzend wurde eine entsprechende Controllingstelle eingerichtet und ein 4-Jahres-Arbeitsplan für die Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge sowie die Abrechnung der Gesamtmaßnahmen gegenüber dem Bund festgelegt. Danach soll die Abrechnung der restlichen Gebiete bis 2007 erfolgen. Der Zeitaufwand begründet sich insbesondere aus der - nach bisheriger Auffassung - vorher notwendigen Abrechnung und rechtlichen Beendigung der unternehmerischen Sanierungsverträge (siehe hierzu im Einzelnen Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin vom 20.11.2003 (Drucksache 15/2297) und der nach dem Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) bestehenden Verpflichtung, die Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB zu ermitteln und fristgerecht geltend zu machen. Die Ansprüche Berlins verjähren nach § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Verkündung der Rechtsverordnung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlins. Die Aufhebung aller 38 Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West hat zur Folge, dass die Bezirke diese Frist von 3 1/2 bis maximal 4 Jahren ausschöpfen, um die Ausgleichsbeträge als Einnahme der Gesamtmaßnahme geltend zu machen.

Beschleunigung der Abrechnung durch Vereinfachung

Eine zügigere Bestimmung der als Vorauszahlungsmittel gewährten Bundesfinanzhilfen ist nur zu erreichen, wenn der Bund akzeptiert, dass für bisher nicht schlussgerechnete Gebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West alle vertretbaren Möglichkeiten einer vereinfachten Abrechnung genutzt werden können.

Zur Vorbereitung entsprechender Verhandlungen mit dem Bund wurden zum Nachweis der Ausgaben Berlins (Kofinanzierung der Bundesfinanzhilfen) die geleisteten Ausgaben und erzielten Einnahmen - soweit sie datentechnisch verfügbar und mit vertretbarem Aufwand aufbereitet werden konnten – zusammengestellt.

Die derzeit ermittelten Ausgaben (unter Berücksichtigung der zweckgebundenen Einnahmen) betragen rd. 1.219 Mio. €. Die Einnahmen und Ausgaben sind noch nicht abschließend und auch unvollständig erfasst und stellen eine "Zeitaufnahme" dar. Das Ergebnis für die einzelnen abzurechnenden Gesamtmaßnahmen ist unterschiedlich.

Die Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben erbringt jedoch eindeutig den Nachweis, dass Berlin überproportional Landesmittel in Form von Zuschüssen zur Kofinanzierung der Bundesfinanzhilfen eingesetzt hat. Aufgrund dieser Feststellungen können die als Vorauszahlungsmittel gewährten Bundesfinanzhilfen zu Zuschüssen bestimmt werden.

Die am 08.07.2004 mit dem Bund geführten Verhandlungen zur vereinfachten Abrechnung der Sanierungs- und Untersuchungsgebiete ehemals Berlin-West führten zu folgendem Ergebnis:

Im Sinne einer effektiven und zügigen Abwicklung der Abrechnung und zur Optimierung des Verwaltungsaufwandes wird vom Bund anerkannt, dass auf der Grundlage des von Berlin dargelegten Zahlenmaterials die Abrechnung gegenüber dem Bund erstellt werden kann und eine vollständige Erfassung aller weiteren Ausgaben, die nur mit großem Aufwand zu leisten wäre, nicht erforderlich ist. Danach kann der Nachweis zusätzlicher Ausgaben in den 27 Gebieten unterbleiben, wenn feststeht, dass es auf diese zusätzlichen Ausgaben im Verhältnis Bund – Land nicht ankommt (Berlin hat überproportional Landesmittel bereitgestellt).

Die mit dem Bund im Detail getroffenen Vereinbarungen tragen zu einer wirksamen Vereinfachung der Abrechnung und dazu bei, die Gesamtabrechnung der aufgehobenen Sanierungsgebiete bis Ende 2007 weitgehend abzuschließen (vgl. Abb. 25).

3.3 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge

Berlin hat im Rahmen des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin – West die Aufgaben des Sanierungsträgers in der Rechtsform des unternehmerischen Sanierungsträgers – “im eigenen Namen für eigene Rechnung“ – nach § 159 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf verschiedene, hauptsächlich städtische Wohnungsunternehmen, übertragen.

Berlin hat seit 1972 mit 29 Unternehmen 139 vertragliche Vereinbarungen geschlossen, davon

- 61 Sanierungsverträge
- 30 Vorbereitungsverträge
- 48 Vorverträge

Hinzu kommen 7 Rahmenverträge, die im Zeitraum 1963 – 1965 mit den Unternehmen vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes geschlossen und 1972 nicht in die Sanierungsverträge übergeleitet worden sind.

Die nachstehend aufgeführten Verträge bzw. Vertragsteile wurden im Berichtszeitraum abgerechnet und einvernehmlich mit dem Sanierungsträger beendet.

Abb. 26 - Beendigung von Verträgen mit Sanierungsträgern

Gebiet	Träger	Vertrag	Beendigung
Kreuzberg-Eisenbahnstraße - Rahmenvertrag -	GSW	30.07.1965	25.11.2003
Steglitz-Woltmannweg - Sanierungsvertrag und Ergänzungsvertrag -	GSW	16.11.1972 / 02.05.1978	18.12.2003
Steglitz-Woltmannweg - Vorbereitungsvertrag -	GSW	22.01.1975	18.12.2003
Steglitz-Woltmannweg - Vorvertrag -	GSW	04.11.1974	18.12.2003
Kreuzberg-Eisenbahnstraße - Sanierungsvertrag und Ergänzungsvertrag -	GSW	16.11.1972 / 02.05.1978	09.07.2004
Wedding-Schulstraße (Block 120) - Vorvertrag -	Gruppe Nord	29.10.1974	08.05.1985 / 07.09.2004
Wedding-Schulstraße (Block 120) - Vorbereitungsvertrag -	Gruppe Nord	27.11.1980	08.05.1985 / 07.09.2004

Die Reduzierung der Ausgaben zu Lasten wie auch die zügige Sicherung erzielbarer Einnahmen zugunsten Berlins hat im Vorfeld der Abrechnung und bei der Beendigung der Sanierungsverträge Priorität. Aus diesem Grunde sollen die notwendigen Verhandlungen mit den Sanierungsträgern über die Vertragsgrundstücke, die sich noch im Sanierungsvermögen befinden, bis 2005 weitgehend abgeschlossen werden.

Dazu wird vereinbart, welche Grundstücke

- noch einer Schlussabrechnung auf der Grundlage der Sanierungsbaukosten-Abrechnungsrichtlinien (SanBauKoRL) durch die Investitionsbank Berlin (IBB) bedürfen und bis zu welchem Zeitpunkt noch ausstehende Anträge hierfür bei der IBB eingereicht sein müssen und
- nach Weisung Berlins zu veräußern sind (der Veräußerungsmehrerlös steht Berlin zu)
- unsaniert ohne umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsförderung (ohne Abrechnung nach SanBauKoRL) in das Anlagevermögen der Unternehmen übernommen werden.

Alle oben angeführten Maßnahmen führen im Ergebnis zu Einnahmen Berlins bzw. tragen zur Entlastung des Landeshaushalts bei, weil die Vertragsgrundstücke aus der Bewirtschaftung nach § 5 Sanierungsvertrag ausscheiden.

Zur Thematik einer vereinfachten Abrechnung der Sanierung – „Aufhebung von Stadterneuerungsgebieten“ – hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Drucksache 15/2297 an das Abgeordnetenhaus ausführlich berichtet. Zum Vorschlag des Rechnungshofs Berlin wurde dazu ausgeführt:

< Der Prüfauftrag des Rechnungshofs Berlin -VI B 22 / VI B 24 vom 29.08.2003- , die Abrechnung mit den städtischen Wohnungsunternehmen z4u vereinfachen, wird aufgegriffen:

„Bei über 80 v.H. der Sanierungsvertragsgrundstücke handelt es sich um Grundstücke, die von Sanierungsträgern verwaltet werden, die sich unmittelbar im Eigentum Berlins befinden (Tochtergesellschaften von städtischen Wohnungsbaugesellschaften). Rück- oder Nachzahlungen, die sich aus diesen Sanierungsabrechnungen ergeben, verändern im Ergebnis nicht das Vermögen Berlins.

In Anbetracht dieser Tatsache und der hohen Kosten der Sanierungsabrechnungen für alle Beteiligten sowie der Ausgaben für die vertraglich zugesicherte Abdeckung der Bewirtschaftungsdefizite und der Sanierungsregiekosten regen wir an, die Möglichkeit eines vereinfachten Abrechnungsverfahrens (Pauschalabrechnung als Alternative zu dem bisherigen Verfahren der Einzelabrechnung juristisch prüfen zu lassen, mit dem Ziel, auf die Einzelabrechnung von Sanierungsvertragsgrundstücken (einvernehmlich mit den Betroffenen) zu verzichten, sofern es sich um Grundstücke handelt, die auch nach Abrechnung im weitesten Sinne Berlin gehören werden. Die Einzelabrechnung nach dem bisherigen Verfahren könnte dann auf die Grundstücke solcher Sanierungsträger beschränkt werden, deren Muttergesellschaft nicht vom Land Berlin als mittelbarer oder unmittelbarer Gesellschafter beherrscht wird (rund 400 Grundstücke).“

Diesem Vorschlag soll gefolgt werden, soweit das Abrechnungsverfahren die Entscheidung ausschließlich über Landesmittel Berlins betrifft und der Grundsatz der Gleichbehandlung der Vertragspartner Berlins gewährleistet ist.

Dies gilt für die Rahmenverträge aus den Jahren 1963 – 1965 mit allen städtischen Unternehmen Berlins, bei denen die von Berlin für den Grunderwerb zur Verfügung gestellten Mittel zurückgezahlt sind.

Der Vorschlag des Rechnungshofes ist auch vertretbar zur Abrechnung und Beendigung der Vorverträge. Die vertragsgemäß erworbenen Grundstücke wurden i.d.R. mit Zustimmung Berlins veräußert, die bereitgestellten Mittel für den Grunderwerb zurückgeführt. Die bereits im Jahr 1984 von Berlin gegenüber den Sanierungsträgern nicht durchgesetzte Auffassung, dass vom Unternehmen auch allgemeine Wertsteigerungen an Berlin abzuführen sind, sollte nunmehr aufgegeben werden. Sie wäre seitens Berlins gegenüber den Unternehmen nur im Schlichtungsverfahren unter der Federführung der Senatsverwaltung für Finanzen oder im Rechtsstreit zu klären.

Soweit Gegenstand der Abrechnung auch Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung sind kann dem Vorschlag des Rechnungshofs nicht unmittelbar gefolgt werden. Einnahmeverluste des Landeshaushalts wären in der Gesamtabrechnung mit dem Bund zu Lasten Berlins abzurechnen.

Vereinfachungen der Abrechnung sind dennoch gegeben. Die Sanierungsunternehmen haben vertraglich die Feststellungsbefugnis analog Nr. 11 AV § 70 LHO übertragen bekommen. Sie sind insofern verpflichtet, die sachliche und rechnerische Richtigkeit ihrer Abrechnungsnachweise – in Übereinstimmung mit den Regelungen des Sanierungsvertrages – festzustellen und zu bescheinigen. Der Prüfaufwand der Verwaltung kann somit auf eine Stichprobenweise Prüfung beschränkt werden.

Dieser bleibt weiterhin erforderlich, um zu kontrollieren, ob die Vorgaben Berlins zur Abrechnung korrekt umgesetzt und Mehrausgaben zu Lasten des Landeshaushalts vermieden werden.

Vom bisher geltenden Grundsatz – ein Vertrag gilt erst als abgerechnet und beendet, nachdem die Abrechnung des letzten Grundstücks abgeschlossen ist – wird zukünftig abgewichen. Grundstücke, die bauförder- und vertragsrechtlich schlussabgerechnet sind, werden einvernehmlich aus dem Vertrag „entlassen“. Eine ggf. ½ oder jährliche Zusammenfassung der aus dem Vertrag zu entlassenden Grundstücke ist i. S. der Reduzierung des Verwaltungsaufwandes zweckmäßig. >

Grundvoraussetzung für die Abrechnung bleibt weiterhin, wie eingangs erläutert, die Entscheidung des jeweiligen Sanierungsträgers, welche Vertragsgrundstücke er (saniert oder unsaniert) in sein Anlagevermögen übernimmt, und

welche er zur Privatisierung (Veräußerung an Mieter, Nutzer oder Dritte) vorsieht und auf der Grundlage der Weisungen Berlins zum „Marktwert“ zur Veräußerung bringt.

Im Berichtszeitraum hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhebliche Anstrengungen unternommen, diesen Entscheidungsprozess mit den Sanierungsträgern zum Ergebnis zu bringen. Wenngleich die Beendigung von Sanierungsverträgen, nach erfolgter Abrechnung, noch nicht im gewünschten Umfang erfolgen konnte, ist insbesondere die Abrechnung einzelner Vertragsgrundstücke, auch größerer ehemaliger Sanierungsgebiete (u.a. „Rollbergstraße“ in Neukölln und „Klausenerplatz“ in Charlottenburg - Wilmersdorf) so weit fortgeschritten, dass hier, eine Beendigung der Verträge, bzw. für größere Gebietsteile, demnächst ansteht. (vgl. Abb. 27 und Anhang – Anlage 28)

Abb. 27 - Übersicht: Zeitplan der Abrechnung und Beendigung bestehender Vertragsverhältnisse (Verträge mit unternehmerisch tätigen Sanierungsträgern)

Sanierungsträger	Sanierungsvertrag	Vorbereitungsvertrag	Vorvertrag	Rahmenvertrag	Zeitziel Beendigung
BeBauGe 1892	1	1	1		2004/2005
VERBUND NORD	1	1	1		2005
bbg	2	1	3		2004/2005
Berl.Altbauten			1		2004/2005
BeWoGe	3	1	1		2006*
BOTAG		1			2004/2005
DEGEWO	6	4	4	1	2006*
Dii	1				2004/2005
Franke	2				2005
GEHAG			1		2004/2005
GESA	1				2004/2005
GeSoBau	2	4	3		2005
GeWoBag	3		3	3	2006*
GSG	7	2	5		2004/2005
GSW	2		4		2006
Intergrund			1		2004/2005
Klingbeil Volta	1				2004/2005
Mareal	1				2004/2005
SAMOG	1				2004/2005
Stadt und Land	2	3	5	1	2006
VBV	2	1	1		2004/2005
WIR	4	2	2	1	2006
Summe	42	21	36	6	
	105				

Aufgrund des zwischenzeitlichen Abstimmungsergebnisses mit dem Bund (BMVBW) zur vereinfachten Abrechnung der Bundesfinanzhilfen wird geprüft den grundstücksbezogenen Abrechnungsnachweis durch Sanierungsträger und Bezirke weiter zu reduzieren.

3.4 Stand der Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken

Veräußerung (Privatisierung) von Vertragsgrundstücken

In den vorhergehenden Berichten wurde erläutert, dass Grundstücke der unternehmerischen Sanierungsträger, die der jeweilige Unternehmensträger nicht in sein Anlagevermögen übernimmt, unter Beachtung der Weisung des Landes, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - an Dritte veräußert werden sollen. Bei dieser Privatisierung werden vorrangig die Mieter bzw. Mietergemeinschaften der betroffenen Häuser berücksichtigt. Grundlage dieser Privatisierung bildet der Sanierungsvertrag, der wiederum auf den einschlägigen Bestimmungen des Sanierungsrechts im BauGB aufbaut.

Das Verfahren der Privatisierung hat nicht nur fiskalische und immobilienwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sondern muss sich auch den städtebaulichen und sozialen Entwicklungen stellen.

Im Rahmen der Weisungen nach § 159 Absätze 3, 4 ,5 BauGB i.V.m. § 89 BauGB und Zustimmungen nach § 6 des Sanierungsvertrags werden die Sanierungsträger verpflichtet, die Mieter durch Ergänzung der Mietverträge vor Kündigungen wegen Eigenbedarf und wirtschaftlicher Verwertung sowie überzogener Modernisierungen zu schützen.

Zum Jahresanfang 2002 standen noch 3 Sanierungsvertragsgrundstücke aufgrund von Weisungen aus den Vorjahren zum Verkauf. Im Laufe des Jahres 2002 kamen 50, in 2003 weitere 27 Weisungen auf Antrag der Sanierungsträger hinzu. Zum 31.12.2003 bestanden noch 62 „nicht im vollem Umfang erfüllte“ Weisungen und Zustimmungen zur Veräußerung von Vertragsgrundstücken (Abb. 28):

Abb. 28 - Weisungen zur Veräußerung von Vertragsgrundstücken (Stand 31.12.03)

	aus den Vorjahren noch bestehend	2002	2003	abzüglich Verkauf in 2002 und 2003	am 31.12.2003 noch bestehend
BEWOG	1	30	4	10	25
GEWOBAG	0	10	0	4	6
DEGEWO	1	1	9	0	11
STADT & LAND	0	4	3	0	7
WIR	1	5	9	3	12
GSW	0	0	2	1	1
GESAMT	3	50	27	18	62

In den Jahren 2002 und 2003 konnten jeweils 9, somit 18 Sanierungsvertragsgrundstücke im Gesamt-Wert von 9,10 Mio. Euro (2002: 3,919 Mio. Euro, 2003: 5,182 Mio. Euro) verkauft werden. 6 dieser Sanierungsvertragsgrundstücke im Wert von insgesamt 4,317 Mio. Euro wurden von Mietern bzw. Mietergemeinschaften erworben (Abb. 29 und 30).

Abb. 29 - Grundstücksverkäufe 2002

2002	BEWOG	GEWOBAG	DEGEWO	STADT&LAND	WIR	GSW	Gesamt
Verkauf	6	3	0	0	0	0	9
an Mieter	1	3	0	0	0	0	4
an Dritte	5	0	0	0	0	0	5
Ges. Verkehrswert	2.052.454 €	1.866.214 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.918.668 €

Abb. 30 - Grundstücksverkäufe 2003

2003	BEWOG	GEWOBAG	DEGEWO	STADT&LAND	WIR	GSW	Gesamt
Verkauf	4	1	0	0	3	1	9
an Mieter	1	1	0	0	0	0	2
an Dritte	3	0	0	0	3	1	7
Ges. Verkehrswert	1.900.700 €	1.278.230 €	0 €	0 €	1.185.000 €	818.000 €	5.181.930 €

Aus dem Verkauf von 20 Sanierungsvertragsgrundstücken aus unterschiedlichen Jahren (!) gingen im Berichtszeitraum insgesamt 5,874 Mio. Euro für das Land Berlin ein (2002: 2,27 Mio. Euro (9 Grundstücke) und 2003: 3,605 Mio. Euro (11 Grundstücke)). Das Gesamtvolumen der Verkehrswerte für diese 20 Sanierungsvertragsgrundstücke lag bei 8,58 Mio. Euro (Abb. 31).

Zwischen dem notariellen Kaufvertrag und der Kaufvertragserfüllung sowie letztendlich der Abführung des Mehrerlöses an das Land Berlin liegen verfahrensbedingt z.T. Zeiträume von bis zu zwei Jahren. Die dargestellten Erlöse im Berichtszeitraum beziehen sich von daher nicht zu 100% aus den oben dargestellten Verkäufen, sondern beinhalten sowohl Verkäufe aus den Vorjahren sowie teilweise aus dem Berichtszeitraum.

Abb. 31 – Einnahmen 2002 / 2003 aus Verkaufserlösen

	Anzahl der Grundstücke		Verkehrswertsumme d. Grdst.		Erlöse für das Land Berlin	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
BEWOG	9	10	3.776.285 €	4.263.267 €	2.269.012 €	2.836.841 €
WIR	0	1	0 €	540.000 €	0 €	768.267 €
Summen 1	9	11	3.776.285 €	4.803.267 €	2.269.012 €	3.605.108 €
Gesamt	20		8.579.552 €		5.874.119 €	

4. Stadtumbau

4.1 Bund-Länder-Programme zum Stadtumbau Ost

Vor dem Hintergrund hoher Wohnungsleerstände in Ostdeutschland und auf der Grundlage von Vorarbeiten der vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eingesetzten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hat die Bundesregierung 2001 das Programm „Stadtumbau Ost“ beschlossen. Oberziele des Programms sind

- Beseitigung des Angebotsüberhangs am Wohnungsmarkt,
- Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Viertel und
- Konzentration der Wohnungsbauinvestitionen auf den innerstädtischen Altbau.

Die Umsetzung des Programms soll auf der Grundlage städtebaulicher Konzepte erfolgen, welche in Form eines integrativen Planungsansatzes der Kommunen Maßnahmen zur

- Marktberreinigung durch Rückbau leer stehender, langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude und
- Förderung von Investitionen in die Neugestaltung und Aufwertung der von Rückbaumaßnahmen betroffenen Stadtquartiere sowie Unterstützung lokaler Kooperationen von Kommunen und Wohnungswirtschaft zur Entwicklung gemeinsamer Strategien des Stadtumbaus

beinhalten. Dabei sollen Anreize für Mietwohnungsinvestoren und selbst nutzende Eigentümer zum stärkeren Engagement in den gewachsenen Innenstädten mittels

- Erhaltung zukunftsfähiger Altbaubestände und städtischer Lebensqualität in den Innenstadtquartieren,
- verstärkter Bildung selbst genutzten innerstädtischen Wohneigentums bei Rückgang des Neubaus von Eigentümerwohnungen im Umland der Städte

gesetzt werden. Das Maßnahmenprogramm ist auf den Zeitraum 2002 bis 2009 angelegt, wobei der Bund den neuen Bundesländern einen Finanzierungsrahmen von insgesamt 1,12 Mrd. € Bundesfinanzhilfen nach Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes bereitstellen will, die bis zum Jahr 2012 kassenwirksam werden sollen.

Die Bereitstellung der Bundesfinanzhilfen erfolgt im Rahmen der jährlich abzuschließenden Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung, erstmals ab dem Programmjahr 2002. Mit der Verwaltungsvereinbarung 2002 hat der Bund den ostdeutschen Ländern 194,803 Mio. € Bundesfinanzhilfen für den Stadtumbau Ost bereit gestellt. Das Programm zielt auf die Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen, indem Stadtquartiere durch bauliche Maßnahmen aufgewertet und Wohnungsleerstände abgebaut werden. Auf der Grundlage von Stadtentwicklungskonzepten sollen Stadtteile stabilisiert werden, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind, zu sanierende und aus städtebaulicher Sicht besonders wertvolle innerstädtische Altbaubestände erhalten und dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen rückgebaut werden. Auf diese Weise sollen die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort insgesamt gestärkt, die Schaffung und Erhaltung neuer Arbeitsplätze gefördert und die Zukunftsfähigkeit der Städte somit nachhaltig unterstützt werden.

Im einzelnen umfasst das Programm die Programmteile

- Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen,
- Aufwertung von Stadtquartieren,
- Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren sowie
- einen Bundeswettbewerb zur Aufstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte.

Während das Programmvolumen der Bundesfinanzhilfen für den Stadtumbau Ost im Programmjahr 2003 in der Höhe von 178,959 Mio. € fortgeführt wurde, wurde das Programmvolumen 2004 um rd. 40 Mio. € auf 138,906 Mio. € abgesenkt. Dabei fiel u.a. die Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren weg, für die in den beiden Vorjahren jeweils ein Programmvolumen von 25,565 Mio. € angesetzt war. In der derzeitigen (Stand: Juni 2004) Finanzplanung des Bundes soll das Programmvolumen Stadtumbau Ost in 2005 mit 136,715 Mio. € annähernd gehalten werden.

Diese Absenkung basiert zum einen auf den von Bund und Ländern gemeinsam getragenen Beschlüssen zur pauschalen Subventionskürzung („Koch-Steinbrück-Papier“). Zum andern hat der Bund aufgrund entsprechender Initiativen der westdeutschen Bundesländer eine Aufstockung der Städtebauförderung in den alten Bundesländern eingeleitet. Dem dient ein Programm „Stadtumbau West“, für dessen Umsetzung der Bund erstmals in Form einer Ergänzung zur Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2004 den alten Bundesländern ein Programmvolumen von 40 Mio. € angeboten hat. Das Programm Stadtumbau West soll die Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft sowie auf die damit verbundenen

städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Im Unterschied zum Programm Stadtumbau Ost, dessen Förderschwerpunkte eindeutig beim Abbau von Überhängen am Wohnungsmarkt sowie bei der Stärkung der Innenstädte liegen, sind die möglichen Förderschwerpunkte des Programms Stadtumbau West wesentlich breiter angelegt, indem sie neben der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme u.a. Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen, zur Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen, zur Anpassung der städtischen Infrastruktur, zu Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes, zum Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude, Gebäudeteile oder zugeordneter Infrastruktur sowie Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen umfassen können.

Räumlich sind Maßnahmen des Stadtumbaus – Ost und West – auf bestimmte Fördergebiete zu konzentrieren, die in Form des mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien neu in das Baugesetzbuch eingeführter § 171 b BauGB nach Artikel 1 Abs. 3 der Ergänzungs-Verwaltungsvereinbarung 2004 als Stadtumbaugebiets ausgewiesen oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt werden können.

4.2 Wohnungsleerstand

Einerseits unterscheidet sich Berlin aufgrund seiner Hauptstadt- und Metropolenfunktionen erheblich von den neuen Bundesländern, so dass das durchschnittliche Niveau des Wohnungsleerstandes mit unter 6% erheblich niedriger ist als in den meisten Städten der neuen Bundesländer. Andererseits liegt dieses Leerstandsniveau jedoch deutlich über dem Leerstandsniveau von 3%, welches in der wohnungswirtschaftlichen Fachliteratur als für das Funktionieren des Wohnungsmarktes wünschenswerte „Fluktuationsreserve“ angesehen wird. Auch sind bestimmte Effekte, wie das Abwandern wohneigentumsorientierter Haushalte in das Brandenburger Umland, in Berlin ebenso zu beobachten wie in den ostdeutschen Kernstädten. Berlin hat sich deshalb für eine Beteiligung am Programm Stadtumbau Ost entschieden, wobei zum Umfang des Wohnungsleerstandes insbesondere auf folgendes hinzuweisen ist:

- Flächendeckende und für sämtliche Teilbereiche des Berliner Wohnungsbestandes repräsentative und verlässliche **Leerstandsdaten** lagen zunächst nicht vor. Vielmehr mussten zunächst Informationen zu Stand und Entwicklung des Leerstandes aus unterschiedlichen Quellen zusammengeführt werden. Für September 2003 konnten erstmals auf der Grundlage einer Auswertung der BEWAG zu den Stromzählern in Wohngebäuden, für die mindestens 6 Monate lang kein Nutzungsvertrag besteht, für das Stadtgebiet flächendeckende, objektivierbare Daten zu Wohnungsleerständen ermittelt werden. Diese Auswertungen werden in halbjährigem Turnus fortgesetzt.
- Ein über die „Fluktuationsreserve“ hinausgehender **Anstieg des Wohnungsleerstandes** ist erstmals in der Geschichte Berlins seit 1997 zu beobachten. Der Anstieg nahm bis 1999 rapide zu und hat sich 2000 deutlich verlangsamt.
- In der gesamten Stadt stehen ca. **95.000 Wohnungen** längerfristig leer. Das sind ca. 5,6% des Wohnungsbestandes. Die Leerstandsquote liegt damit einerseits deutlich über der Fluktuationsreserve, andererseits deutlich unter dem Leerstandsniveau der meisten ostdeutschen Oberzentren.
- Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Wohnungsnachfrage die genannte Leerstandsquote kurz- oder mittelfristig absorbiert. Vielmehr ergeben die plausibelsten Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, dass **auch während der gesamten Jahrzehnte** in Berlin mit einem nahezu gleich bleibenden Leerstand zu rechnen ist, wenn es nicht gelingt, die Nachfrage nach mehr Wohnraum zu steigern.
- Aktuell ist vorrangig der **Ostteil** der Stadt von Leerstandsproblemen betroffen, während im Westteil die Leerstandsquote nahe der Fluktuationsrate liegt.
- **Räumliche Schwerpunkte** des Leerstandes im Ostteil sind zum einen die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf, zum anderen die meisten der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt. Weitere Problemgebiete mit besonders hohem Wohnungsleerstand sind einzelne – aber nicht alle – der in den 90er Jahren entwickelten Neubaugebiete.
- In den förmlich festgelegten **Sanierungsgebieten** besteht ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Bauzustand und Leerstandssituation. Der Leerstand konzentriert sich auf Wohnungen in unsanierten Gebäuden und mit unzureichendem Ausstattungsstand. Bei sanierten Gebäuden mit Ausstattungs-„Vollstandard“ (Wohnungen mit moderner Heizung, Bad/Dusche und Innen-WC) liegt die Leerstandsquote dagegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Auch in den Wohnungsbeständen in industrieller Bauweise im Ostteil der Stadt, die die überwiegende Bebauungsform der **Großsiedlungen** ausmachen, besteht zum einen ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Modernisierungs- und Instandsetzungsstand der Wohnungen und der Leerstandsquote, welche in unsanierten Beständen deutlich höher ist. Zum anderen weisen – auch in sanierten Beständen – vor allem

größere Wohnungen (ab drei Zimmern) erhöhte Leerstandsquoten auf. Die geringsten Leerstände und in vielen Bezirken anhaltende Wohnungsknappheit sind bei den Zwei-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen. Indizien auf künftig steigende Leerstandstendenzen bestehen bei Ein-Zimmer-Wohnungen, deren Vermietungssituation derzeit durch besonders hohe Fluktuationsraten gekennzeichnet ist.

- Differenziert nach **Eigentümergeuppen**, weisen städtische Wohnungsbaugesellschaften mit überwiegendem Wohnungsbestand im Ostteil der Stadt deutlich höhere Leerstandsquoten auf als Wohnungsbaugenossenschaften im Ostteil sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften mit überwiegenden Beständen im Westteil der Stadt. Zur Leerstandssituation bei privaten Vermietern, auch solcher mit umfangreicheren Wohnungsbeständen, liegen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung z.Zt. keine Informationen vor.
- Der hohe Wohnungsleerstand hat einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Erst- und **Neuvermietungsmieten**. Diese waren in den 90er Jahren rück laufend und stagnieren seit einigen Jahren. Dagegen sich Einflüsse auf das durchschnittliche Bestandsmietenniveau bisher nicht eindeutig zu erkennen.
- Verbunden mit den Wanderungsbewegungen und dem Geburtenrückgang kam es auch zu einem gravierenden Bedarfsrückgang an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie z.B. Kindertagesstätten und Schulen. Der hohe Leerstand von Kindertagesstätten führt in einigen Quartieren zu erheblichen Belastungen des Wohnumfeldes (mehr als 50 Kindertagesstätten stehen leer). Hier ist sofortiger Handlungsbedarf geboten. Da die Nachfrage nach einer Umnutzung dieser Einrichtungen für soziale oder Bildungsangebote weitgehend befriedigt ist, werden bereits in diesem Jahr leer stehende Einrichtungen abgerissen. Dies ist auch deshalb notwendig, weil Leerstand Kosten verursacht, denn die Gebäude müssen gesichert werden und sie entfalten oftmals destabilisierende Wirkungen auf den umliegenden Wohnungsbestand.

4.3 Beteiligung Berlins am Programm Stadtumbau Ost

Zur Unterstützung der zügigen Erarbeitung integrierter Stadtentwicklungskonzepte für den Stadtumbau initiierte der Bund einen Bundeswettbewerb. Teilnehmende Gemeinden erhielten einen Zuschuss zur Finanzierung der Kosten für die Erarbeitung des Stadtumbaukonzepts. Ein Expertengremium aus Vertretern des Bundes, der Länder und weiterer Sachverständiger bewertete die vorgelegten Konzepte und zeichnete besonders geeignete Konzepte aus.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs wurde für Berlin wegen der Größe der Stadt, die zudem nur teilweise dem Geltungsbereich des „Stadtumbau Ost“ zuzurechnen ist, anstelle eines Gesamtkonzepts integrierte Entwicklungskonzepte für die Gebiete

- Ostkreuz (URBAN II)
- Prenzlauer Berg
- Neumannstraße
- Buch
- Alt-Hohenschönhausen
- Ostbahnhof-Nord
- Hohenschönhausen 1-6
- Fennpfuhl
- Marzahn-Hellersdorf
- Friedrichsfelde-Ost

erstellt bzw. fortgeschrieben. Der Wettbewerbsbeitrag für Marzahn-Hellersdorf wurde im Rahmen des Wettbewerbs ausgezeichnet.

Für die Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost ist gemäß VV Städtebauförderung 2002 das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Dies erfolgte durch Senatsbeschluss vom 20.8.2002. Dieser Beschluss weist

- die Wettbewerbsgebiete Stadtumbau Ost,
- die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt,
- die Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus und
- die Quartiersmanagement-Gebiete im Ostteil der Stadt

als Stadtumbaugebiete aus. Für alle Gebiete liegen die mit den Bezirken gemeinsam erarbeiteten Rahmenplanungen und Entwicklungskonzeptionen vor. Durch die Überleitungsvorschrift des § 245 Abs.1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAGBau) gelten diese Gebiete und Entwicklungskonzepte nunmehr auch als Stadtumbaugebiete und Entwicklungskonzepte im Sinne § 171 b Baugesetzbuch.

Die Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung 2002 und 2003 haben für Maßnahmen im Ostteil der Stadt jeweils einen Anteil von rd. 8,8% der Bundesfinanzhilfen bereitgestellt. Dies entsprach jeweils einem Volumen von rd. 13,54 Mio. € Bundesfinanzhilfen für Maßnahmen der Aufwertung und des Rückbaus. Gemäß den Bestimmungen der Verwaltungsvereinbarungen musste mindestens die Hälfte des Programmvolumens für Rückbaumaßnahmen eingesetzt werden. Zudem beteiligt sich der Bund

- - bei Maßnahmen zum Rückbau und zur Wohneigentumsbildung mit 50%,
- - bei Aufwertungsmaßnahmen mit 33 1/3 %

an den förderfähigen Kosten.

Das von Berlin im Doppelhaushaltsplan 2002/ 2003 bei Kapitel 12 95, Titel 893 12 im Haushaltsjahr 2002 veranschlagte Programmvolumen betrug rd. 23,5 Mio. €, davon rd. 13,5 Mio. € für Rückbau und 10,0 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen (die Wohneigentumsbildung im Bestand wird von Berlin nicht gefördert). Für Rückbauförderung wurde insbesondere auch deshalb die zur vollständigen Inanspruchnahme der Bundesfinanzhilfen erforderliche Komplementärfinanzierung aus Mitteln Berlins in Höhe von ca.6,77 Mio. € bereitgestellt, weil der Bund sich damit einverstanden erklärte, dass aufgrund der Sondersituation Berlins auch der Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen zu den für den Wohnungsrückbau geltenden Konditionen (hälftige Bundesbeteiligung an der Rückbauförderung; Fördersatz maximal 30 €/m² Rückbaufläche Bundesmittel) förderfähig ist.

Zur Umsetzung des Förderprogramms hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jeweils für Aufwertungs- und für Rückbaumaßnahmen Verwaltungsvorschriften veröffentlicht. Die VV Soziale Stadt 2002 - Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Zuwendungen für Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen, zur städtischen und lokalen Infrastruktur und zur Aufwertung von Großsiedlungen und Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf sowie Sanierungs- und Stadtumbaugebieten regelt Gegenstand, Art und Umfang der Zuschüsse für Aufwertungsmaßnahmen auf öffentlichen (bis zu 90% der Gesamtkosten) und privaten Flächen (bis zu 35% der Gesamtkosten) sowie die verfahrenstechnische Gesamtabwicklung. Die Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Zuwendungen im Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost" – Programmteil Rückbau – enthält entsprechende Regelungen zur Rückbauförderung.

4.4 Fördergebiete und –schwerpunkte des Programms Stadtumbau Ost

Die breite Abgrenzung der Förderkulisse mit dem Senatsbeschluss vom 20.08.2002 bedeutet nicht, dass alle Gebiete nach dem Gießkannenprinzip bedient werden. Vielmehr werden die Fördermittel innerhalb der Gebiete auf Standorte und Projekte konzentriert,

- an denen vordringlich Rückbaumaßnahmen erforderlich sind,
- an denen Brachflächen mit Hilfe von Aufwertungsmaßnahmen in das Wohnumfeld zu integrieren sind
- und an denen in innerstädtischen Sanierungsgebieten mit wesentliche Beiträge zur Aufwertung der Innenstadt geleistet werden.

Der Senat hat daher mit Senatsbeschluss vom 1.Juli 2003 festgelegt, dass für 2004 und 2005 beabsichtigt ist die Fördermittel auf 8 Stadtumbaugebiete zu konzentrieren.

Aus Mitteln des Programmteils Aufwertung werden Projekte in den Sanierungsgebieten Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt in Mitte, im Ortsteil Prenzlauer Berg, im Urban II-Gebiet am Ostkreuz sowie in den Großsiedlungen Marzahn/ Hellersdorf, Neu- und Alt-Hohenschönhausen, Fennpfuhl und Friedrichsfelde gefördert.

Aufgrund der Sonderregelung mit dem Bund in den Programmjahren 2002 und 2003 - sowie auch 2004 – wurde bzw. wird neben dem Abriss von Wohnungen auch der Abriss auf Dauer nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten und Schulen, aus Rückbaumitteln gefördert. Mit der bis 2003 zugesagten Förderung können mit Schwerpunkt in den Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf und im Bezirk Hohenschönhausen voraussichtlich insgesamt 167 leer stehende oder demnächst aufzugebene Kitas und 18 Schulen abgerissen werden. Der Abriss der Schulen wird zumeist so gestaltet, dass auf dem Schulgelände befindliche Sporthallen weiter nutzbar sind.

Beim Abriss von Wohnungen war die Diskussion in Berlin bis weit in das Jahr 2002 hinein sehr stark auf die Frage ausgerichtet, ob in Berlin überhaupt ein Abriss in nennenswerten Größenordnungen erforderlich werden könne. Großflächiger Abriss von Wohngebäuden wurde nicht für erforderlich gehalten, und Abriss sollte eher punktuell an Einzelstandorten erfolgen, an denen er zur städtebaulichen Situationsverbesserung beitrug.

Vor allem die detaillierten wohnungswirtschaftlichen Analysen im Rahmen der Beiträge zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost wiesen aber deutlich darauf hin, dass in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf die Verteilung des Leerstandes sowie lediglich punktuelle Abrisse nicht die erforderliche Stabilisierung bewirken kann. Die Analysen der Wanderungsbewegungen zeigten für beide Siedlungen, jedoch für Marzahn noch deutlicher als für Hellersdorf, weitgehend abgeschlossene Wanderungskreisläufe: Einkommensstärkere Haushalte mit Kindern ziehen weiterhin aus den Großsiedlungen weg, wobei Arbeitsplatzwechsel und Wohneigentumsbildung im Umland die Hauptmotive der Abwanderung sind. Insgesamt gleicht das Zuwanderungsvolumen das Abwanderungsvolumen nicht aus.

Auch innerhalb der Großsiedlungen ist die Fluktuation relativ hoch. Hieraus resultiert die insgesamt deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquote in beiden Großsiedlungen. Deutlich ist zudem, dass die Leerstände sich auch nach der Zimmerzahl der Wohnungen sortieren. Während Ein- und Zweizimmerwohnungen zumeist gut vermietet sind, stehen Dreizimmerwohnungen überproportional leer, und Vier- und Fünfstückwohnungen werden kaum noch nachgefragt.

Die Analysen zeigten weiterhin, dass die seit der Vereinigung verfolgte Strategie, die Attraktivität der Großsiedlungen durch bestandsorientierte Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände, durch Wohnumfeldverbesserung und durch Angebotsverbesserungen in den merkantilen Quartierszentren zu erhöhen, immer weniger greift. Nicht nur in unsanierten Plattenbauten, sondern auch in sanierten Gebäuden, nimmt der Wohnungsleerstand zu. Besonders betroffen sind Punkthochhäuser.

Das Programm Stadtumbau Ost gab deshalb die Gelegenheit und zumindest auch den teilweisen finanziellen Spielraum zu einem behutsamen Strategiewechsel beim Abriss von Wohngebäuden. Das erste Projekt, die Demontage des wegen einer ursprünglich beabsichtigten umfassenden Sanierung bereits leer stehenden Doppelhochhauses Marchwitzstraße 1-3 an der Südspitze der Großsiedlung Marzahn, konnte durch sorgfältige Vorbereitung und umfassende Abstimmung mit den Nachbarn sowie durch die gewählte Demontagevariante so gestaltet werden, dass die Akzeptanz gewahrt blieb und öffentlichwirksame Beeinträchtigungen des Images der Großsiedlung Marzahn vermieden wurden.

Eine neue Qualität hat der Stadtumbau Ost mit dem in 2002 konzipierten und nach intensiver Diskussion mit Bewohnerinnen und Bewohnern, Bezirk, Hauptverwaltung und Politik Ende 2003 begonnenen Projekt der Ahrensfelder Terrassen in Marzahn-Nord beidseits der Havemannstraße gewonnen. Hier baut die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn gegenwärtig rd. 1.600 Wohnungen in Elfgeschossen zurück, wobei etwas mehr als 400 Wohnungen in 3-6 geschossiger Bauweise erhalten bleiben. Diese werden durch Umbaumaßnahmen aufgewertet. Die starke Nachfrage nach den Wohnungen, deren Mietpreise zumeist höher liegen als in der Nachbarschaft, zeigt sich an einer erreichten 80%igen Vorvertragsquote für ein Wohnprojekt dessen erste Wohnungen erst im Juli dieses Jahres fertig werden.

Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn hat zudem mit Unterstützung einer Mieterberatungsgesellschaft jeweils einvernehmliche Lösungen mit den Mieterinnen und Mietern erzielt, indem sie ihnen Ersatzwohnraum und Umzugsentschädigungen angeboten hat. Zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter haben Ersatzwohnungen der Wohnungsbaugesellschaft übernommen. In diesem Umfang war der Rückbau schon jetzt ein Erfolg, weil er zur Verringerung des Leerstandes in den übrigen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft beiträgt.

Bei dem Drittel der Mieterinnen und Mieter, die in andere Wohnungen umgezogen sind, haben konkurrierende Wohnungsunternehmen in der Nachbarschaft profitiert. Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn erbringt somit Vorleistungen auch für andere Unternehmen.

Die Durchführung des Projektes Havemannstraße wurde der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn dadurch erleichtert, dass für die Modernisierung und Instandsetzung der zu erhaltenden rund 400 Wohnungen öffentliche Fördermittel des Bundes und des Landes gem. der VV "Soziale Wohnraumförderung" bereit gestellt werden konnten. Ohne diese Fördermittel wäre das Projekt nicht realisierbar gewesen.

Unterstützend wirkte sich zudem die bereits erwähnte Investitionszulage von rd. 11% auf die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten aus. Nach der derzeitigen Rechtslage wird diese Förderung Ende 2004 auslaufen, so dass die Wohnungsbaugesellschaft unter dem starken Druck steht, das Projekt noch in diesem Jahr fertig zu stellen.

Sowohl an diversen Standorten in Marzahn als auch bei einem in Vorbereitung befindlichen Projekt in Hellersdorf bieten sich weitere Stadtumbau-Projekte an, die zwar von der abzureißenden Wohnungszahl her nicht die Größenordnung des Projektes Ahrensfelder Terrassen haben werden, die aber insgesamt das Bild der Großsiedlungen als vielfältige und attraktive Stadtteile in grüner Umgebung und mit hervorragendem Wohnumfeld und Infrastrukturangebot stärken werden. Inwieweit diese Projekte reine Abrissprojekte sein werden oder inwieweit

der Abriss mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen kombiniert werden kann, hängt derzeit wesentlich davon ab, ob es gelingt, Mittel für die Modernisierung und Instandsetzung zu akquirieren. Bei dem derzeit in den Großsiedlungen erzielbaren Mietenniveau erscheint eine ausschließlich frei finanzierte Modernisierung und Instandsetzung kaum möglich.

5. Anhang – Anlagen